

Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht

Herausgegeben von Jun.-Prof. Dr. iur. Heribert M. Anzinger



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Fachbereich Rechts- und
Wirtschaftswissenschaften

No. 13

Marco Lerche

Die Bilanzierung der Eigentums- und
Nutzungsverhältnisse bei
lebenszyklusübergreifenden
Wertschöpfungspartnerschaften nach
HGB, IFRS und dem Exposure Draft
Leases (ED/2010/9)

Marco Lerche:

Die Bilanzierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse bei lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften nach HGB, IFRS und dem Exposure Draft Leases (ED/2010/9) / Marco Lerche - Darmstadt : Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt, 2012. - 75 S. : graph. Darst. - (Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht ; 13)

ISSN: 1868 - 0518

Bitte zitieren Sie dieses Dokument unter Angabe von:

URN: urn:nbn:de:tuda-tuprints-31156

URL: <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/3115>

Dieses Dokument wird bereitgestellt von tuprints, E-Publishing-Service der TU Darmstadt.

<http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de>

E-mail: tuprints@ulb.tu-darmstadt.de

Die Veröffentlichung steht unter folgender Creative Commons Lizenz:

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Keine Bearbeitung 2.0 Deutschland

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.0/de/>



Zu dieser Reihe

In der Reihe Analysen und Berichte zum Wirtschafts- und Steuerrecht werden herausragende Studien- und Diplomarbeiten veröffentlicht, die einen Beitrag zum Erkenntnisgewinn insbesondere im Steuerrecht, im Bilanzrecht, im Unternehmensrecht, im Finanz-, Bank- und Kapitalmarktrecht und in angrenzenden Rechtsgebieten liefern wollen.

Anlass zur Begründung dieser Reihe war der Umstand, dass mir als Hochschullehrer immer wieder gute Arbeiten vorgelegt wurden, deren Gedanken und Erkenntnisse ich gerne einer breiteren Fachöffentlichkeit zugänglich gemacht hätte. Doch zu oft ließen vereinzelte methodologische Zweifel, kleinere formale Mängel oder schlicht der Umfang der Arbeiten den Weg zu einer wissenschaftlichen Zeitschriftenveröffentlichung als weit erscheinen. Und die studentischen Verfasser hatten zwar regelmäßig großes Interesse an einer Veröffentlichung, oft aber bereits bei Abgabe ihrer Arbeiten mit dem ersten Arbeitsvertrag ausgestattet, nicht mehr die Zeit zu den dafür notwendigen Kürzungen und Überarbeitungen.

Diese ausdrücklich als Forum für Studien- und Diplomarbeiten deklarierte Reihe ermöglicht es, weiterführende studentische Analysen und Berichte unredigiert herauszugeben.

Dr. iur. Heribert M. Anzinger, Juniorprofessor für Steuerrecht



Vorwort

Die Börsen-Zeitung vom 30. August 2012 enthielt ein flammendes Plädoyer zweier Abgeordneter des Europäischen Parlaments für den gesellschaftlichen Wandel zu einer ressourceneffizienten Kreislaufwirtschaft hin zu einer „Leasing-Gesellschaft“. In einer „Leasing-Gesellschaft“ konzentrierten sich die Produzenten darauf, „einen bestimmten Nutzen bereitzustellen, anstatt nur ein Produkt herzustellen“ (Judith Merkies und Jo Leinen, Börsen-Zeitung v. 30.8.2012, S. 7: „Nutzen statt besitzen: Auf dem Weg zur Leasing-Gesellschaft“).

In lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften findet die Idee des „Nutzen statt besitzen“ ihre Anwendung in der Immobilienwirtschaft. Nicht Ausschussrechte wie das Eigentum an Immobilien stehen in diesen Partnerschaften im Mittelpunkt der Rechtsbeziehungen, sondern Nutzungsrechte. Dieser Perspektivenwechsel stellt nicht nur das Zivilrecht vor neue Herausforderungen, das ganz auf den Verkehr von Sachen ausgerichtet ist und sich nur mühsam auf die eigentumsähnliche Übertragung von Nutzungsrechten eingestellt hat. Auch das Bilanzrecht muss sich in einem schwierigen Anpassungsprozess diesem Bedeutungswandel von Besitzen und Nutzen stellen.

Die Arbeit behandelt die Frage, wie lebenszyklusübergreifende Wertschöpfungspartnerschaften im geltenden Handelsbilanzrecht nach HGB und IFRS einzuordnen sind und wie sie nach den jüngsten Entwürfen für eine zukünftige Leasingbilanzierung in den IFRS abzubilden sein sollen. Damit leistet die anschaulich geschriebene Arbeit vor allem für die Praxis der Immobilienwirtschaft einen Beitrag zum Weg in die Leasing-Gesellschaft.

Im September 2012

Dr. iur. Heribert M. Anzinger, Juniorprofessor für Steuerrecht



Marco Lerche

Die Bilanzierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse bei lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften nach HGB, IFRS und dem Exposure Draft Leases (ED/2010/09)



Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	4
B. Vertragstypbestimmung der lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft	6
I. Lebenszyklusübergreifende Wertschöpfungspartnerschaft als Finanzierungsinstrument	8
II. Leasing-Klassifizierung	10
III. Vor- und Nachteile des Erwerbs von Nutzungsrechten durch Leasing	11
1. Nutzer des Anlageobjektes	11
2. Produzent des Anlageobjektes	14
C. Bilanzierung nach HGB und IFRS	15
I. Leasingbilanzierung nach HGB	15
1. Operating Leasing	16
2. Finanzierungs-Leasing	16
a. Vollamortisation	17
aa. Bewegliche Wirtschaftsgüter	17
bb. Unbewegliche Wirtschaftsgüter	21
b. Teilamortisation	22
aa. Bewegliche Wirtschaftsgüter	22
bb. Unbewegliche Wirtschaftsgüter	23
3. Zusammenfassung	25
II. Leasingbilanzierung nach IFRS	26
1. Anwendungsbereich des IAS 17	27
2. Operating Leasing	30
a. Leasinggeber	31
b. Leasingnehmer	31
3. Finanzierungs-Leasing	32
a. Leasinggeber	32
b. Leasingnehmer	34
4. Besondere Vertragskonstellationen	37
a. Immobilien-Leasing	37
b. Leasingobjektgesellschaften	37
5. Zusätzliche Angaben zum Leasing im Anhang der Bilanz	38
6. Zusammenfassung und wesentliche Unterschiede zum HGB	40
D. Der Exposure Draft Leases	42
I. Anwendungsbereich	42
II. Bilanzierung beim Leasingnehmer	44
1. Right-of-Use Ansatz	44
2. Verträge mit Mietverlängerungsoption	46

3. Verträge mit bedingten Leasingraten und Restwertgarantien	47
4. Verträge mit Servicebestandteilen	48
III. Bilanzierung beim Leasinggeber	49
1. Performance Obligation-Modell	50
2. Derecognition-Modell	53
3. Verträge mit Servicebestandteilen	55
IV. Übergangsvorschriften	56
V. Auswirkungen auf die Bilanzierungspraxis	57

E. Fazit und Ausblick	60
------------------------------	-----------

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AHK	Anschaffungs- oder Herstellungskosten
AO	Abgabenordnung
BDL	Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl.	Bundessteuerblatt
ED	Exposure Draft
EU	Europäische Union
FASB	Financial Accounting Standards Board
GMZ	Grundmietzeit
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
IAS	International Accounting Standard
IASB	International Accounting Standards Board
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
LG	Leasinggeber
LN	Leasingnehmer
LWP	Lebenszyklusübergreifende Wertschöpfungspartnerschaft
ND	Nutzungsdauer
RBW	Restbuchwert
SIC	Standing Interpretations Committee
SPE	Special Purpose Entity
US-GAAP	United States Generally Accepted Accounting Principles
VO	Verordnung

A Einleitung

Die Anschaffung teurer Anlagegüter kann für ein Unternehmen sehr aufwändig sein. Neben umfangreichen organisatorischen Vorbereitungen sind mit diesen Gütern auch hohe Investitionen verbunden. Dabei kommt es dem Unternehmen in der Regel gar nicht auf den eigentlichen Besitz eines hochwertigen Vermögensgegenstands an. Vielmehr sollen seine Nutzungspotentiale bestmöglich ausgenutzt werden um beispielsweise die Effizienz der Produktion zu steigern oder um Kapazitäten für ein Unternehmenswachstum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten, wie sich ein Unternehmen den Nutzen an einem Wirtschaftsgut verschaffen kann. Je nach Einsatzzweck könnte eine kurzfristige Anmietung ausreichend sein. Auf der anderen Seite könnte es wirtschaftlich sinnvoll sein, das Gut für eine langfristige Nutzung selbst zu erwerben. Zwischen diesen Extremen gibt es zahlreiche Abstufungen. In dieser Arbeit soll die Möglichkeit der Gründung einer lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft näher betrachtet werden. Bei dieser wird das Anlageobjekt von einer Projektgesellschaft nach den Vorgaben des späteren Nutzers entworfen und hergestellt, um es dann für den Nutzungszeitraum an ihn zu vermieten. Im Fokus der Betrachtung steht die bilanzielle Abbildung derartiger Geschäfte nach deutschem und internationalem Bilanzrecht.

Wird ein Vermögensgegenstand nicht gekauft, sondern nur gemietet, ist er nach geltendem Recht regelmäßig nicht in der Bilanz des Nutzers zu erfassen. Sowohl im deutschen als auch im internationalen Bilanzrecht ist das wirtschaftliche Eigentum die Voraussetzung für eine Bilanzierungspflicht. Durch eine entsprechende Vertragsgestaltung kann dafür gesorgt werden, dass das Eigentum dem Vermieter zuzuordnen ist. So kann der Mieter das Objekt nutzen, ohne es in seiner Bilanz ausweisen zu müssen. Eine große Anzahl nicht-bilanzierungspflichtiger Vertragsverhältnisse ist aus Sicht der Bilanzadressaten problematisch, da die tatsächliche wirtschaftliche Situation des Unternehmens aus dem Abschluss nicht ersichtlich ist. Diesem Thema haben sich die internationalen Standardsetzer angenommen, indem sie einen Entwurf zur Neuausrichtung der Bilanzierung derartiger Verträge veröffentlicht haben. Nach diesem Vorschlag sollen zukünftig sämtliche Mietverhältnisse auf Seiten des Mieters und des Vermieters in Höhe ihres wirtschaftlichen Umfangs erfasst werden.

Ziel dieser Arbeit ist eine Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Regelungen zur Bilanzierung von Mietverhältnissen am Beispiel von lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften. Dazu werden im Kapitel B zunächst die Grundlagen einer Wertschöpfungspartnerschaft und der damit einhergehenden Vertragsbeziehungen erläutert. Es wird weiterhin dargestellt, welche Vor- und Nachteile diese Form der Beschaffung gegenüber einem Erwerb haben kann. Kapitel C diskutiert zunächst die Bilanzierung der vorgestellten Vertragsbeziehungen nach deutschem Recht. Da die Aufstellung einer Bilanz nach internationalen Standards immer stärker an Bedeutung gewinnt, befasst sich der zweite Abschnitt des Kapitels mit den geltenden Bilanzierungsvorschriften nach internationalen Rechnungslegungsstandards.

Nach der Darstellung der geltenden Regelungen untersucht Kapitel D den Entwurf der internationalen Standardsetzer zur Reformierung der Bilanzierung. Mit diesem Vorschlag sollen einheitliche Vorgaben zur Abbildung von Mietverträgen dafür sorgen, dass Unternehmensabschlüsse alle relevanten Informationen enthalten und die Vergleichbarkeit von Unternehmen verbessern. Ob dieses Vorhaben gelungen ist, wird im Kapitel E untersucht. Die gesamte Betrachtung basiert auf dem Entwurf, der im Jahre 2010 herausgegeben wurde. Für Anfang 2012 war

eigentlich die Veröffentlichung einer überarbeiteten Version geplant. Aufgrund von anhaltenden Diskussionen hat sich dieser Termin jedoch bereits mindestens auf die zweite Jahreshälfte verschoben.

In der Arbeit wird lediglich der bilanzielle Aspekt von Überlassungsvereinbarungen untersucht. Es wird auf die Bilanzierung des Mietobjektes und der Nutzungsrechte an diesem Objekt eingegangen. Nicht behandelt wird die Verwertung des Objektes und der Rechte im Konkursfall von Mieter oder Vermieter. Ebenfalls ausgenommen bleibt die Bilanzierung von Untermietverhältnissen und Sale-and-Leaseback-Transaktionen.

B Vertragstypbestimmung der lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft

Langfristig genutzte Anlagegüter können von Unternehmen auf verschiedenen Wegen angeschafft werden. Handelt es sich um Güter, die nicht in einer Massenproduktion für einen breiten Absatzmarkt hergestellt werden, ist die klassische Herangehensweise, einen Hersteller zu beauftragen, das gewünschte Wirtschaftsgut nach den Vorgaben des Unternehmens zu produzieren. Bei kleineren Anschaffungen (wie z.B. Fahrzeugen) mag dieses Vorgehen funktionieren und für das Unternehmen überschaubare Ausmaße haben. Doch wie gestaltet es sich bei großen Projekten, wie beispielsweise dem Bau eines neuen Bürogebäudes? Plötzlich reicht es nicht mehr aus, eine Bestellung mit spezifizierten Objekteigenschaften abzugeben und das fertige Produkt vom Hersteller liefern zu lassen. Der Bau eines neuen Gebäudes verlangt weitaus mehr Planungs- und Steuerungsaufwand.

Zunächst müssen die Anforderungen des Unternehmens an die neuen Räumlichkeiten definiert werden. Dabei sind Fragen nach dem Flächenbedarf oder der Lage des neuen Gebäudes zu beantworten. Dann muss die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert werden. Da solch umfangreiche Investitionen in der Regel nicht (ausschließlich) mit eigenen Mitteln finanziert werden, muss eine Bank in das Projekt aufgenommen werden um die notwendigen Kredite bereitzustellen (siehe Abbildung B.1). Der Planungsprozess, der sich an die Vorbereitungen anschließt, kann im Normalfall ebenfalls nicht von Unternehmen allein abgeschlossen werden. An dieser Stelle müssen Architekten und Projektsteuerer beauftragt werden um den Baufortschritt zu leiten und zu überwachen. Anschließend gilt es, ein geeignetes Bauunternehmen zu finden, welches die Planungen umsetzt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sogar mehrere ausführende Baufirmen gefunden werden müssen um die einzelnen Bauabschnitte fertig zu stellen. Ist die Bauphase abgeschlossen, wird ein Betreiber benötigt, der für die Wartung und Instandhaltung des Gebäudes sorgt.

Während der gesamten Zeit liegt die Verantwortung und die Kontrolle beim auftraggebenden Unternehmen. Ihm obliegt es, geeignete Partner für die einzelnen Aufgaben auszuwählen und die wunschgemäße Ausführung zu überprüfen. Dieser Prozess erfordert ein Höchstmaß an Planung und Koordination vom Auftraggeber, was ein solches Projekt zu einer enormen Herausforderung machen kann. Denn die eigentliche Kompetenz des Unternehmens liegt in den seltensten Fällen im Bau von Bürogebäuden.

Eine weitaus weniger aufwändige Alternative wäre die Anmietung von Büroräumen in bereits bestehenden Gebäuden. Damit könnte zwar der gesamte Planungs- und Bauprozess übersprungen werden, aber das Unternehmen wäre auf die Auswahl an verfügbaren Objekten angewiesen, die am Markt angeboten werden. Unter Umständen ist keines davon mit den notwendigen Eigenschaften ausgestattet.

Die Kombination aus freier Gestaltung und Abgabe der Bauverantwortung kann nur eine Partnerschaft mit einem erfahrenen Unternehmen bieten. Aus Sicht des Auftraggebers wäre es optimal, wenn er lediglich seine Anforderungen formulieren müsste und nach einer angemessenen Zeit ein fertiges Objekt zur Nutzung übergeben bekäme. Genau diese Lösung kann mit einer **lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft (LWP)** umgesetzt werden.

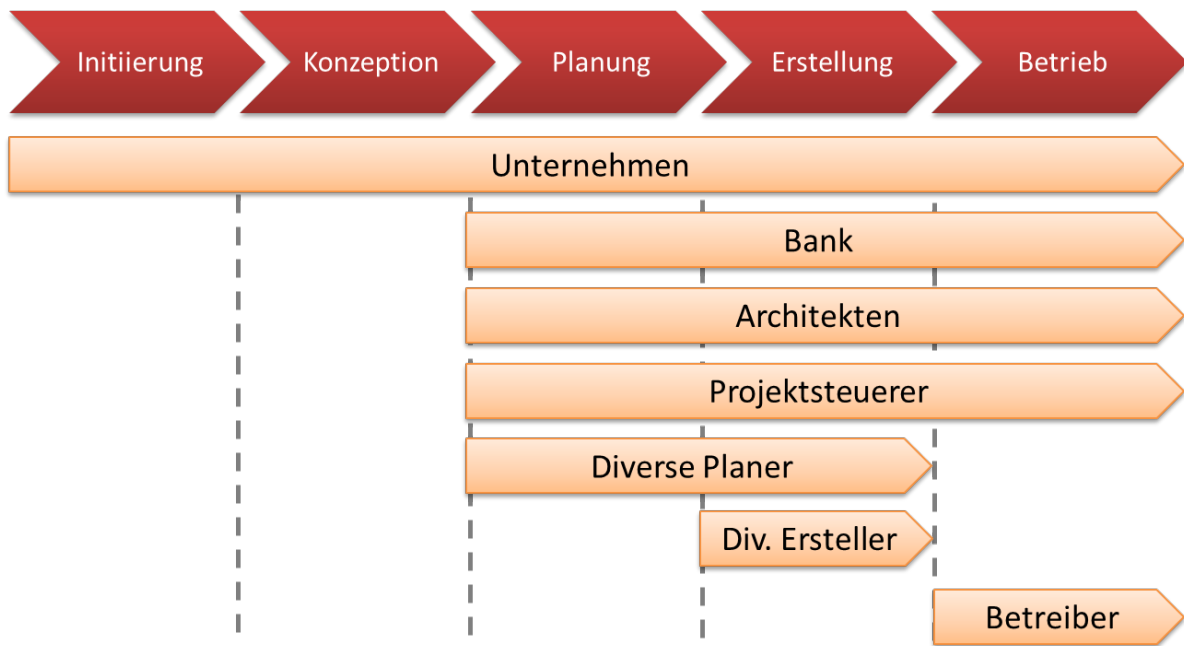


Abbildung B.1.: Erstellung eines Anlageobjektes in eigenem Projekt

Dieser Begriff wurde zuerst im Immobilienmanagement verwendet¹. Eine Umsetzung ist aber grundsätzlich in jeder Branche vorstellbar. Er vereinigt zwei Grundprinzipien: Zum einen sollen **sämtliche Kosten- und Nutzenaspekte über den gesamten Lebenszyklus** einer Investition geplant und bei allen Entscheidungen berücksichtigt werden. Zum anderen sollen sich Unternehmen auf ihre **Kernkompetenz** konzentrieren können und Leistungen, die nicht zu dieser Kernkompetenz gehören, über Märkte erwerben, an denen Leistungen mit Hilfe vertraglicher Vereinbarungen eingekauft werden können². Die Anzahl der Vertragspartner wird so auf ein Minimum reduziert (siehe Abbildung B.2).

Die einzukaufende Leistung ist im zuvor beschriebenen Beispiel das Nutzungsrecht an den Räumlichkeiten, welches durch die Vereinbarung eines Mietvertrages erworben werden kann. In diesem Vertrag werden jedoch keine detaillierten Vereinbarungen über die Eigenschaften des Mietobjektes geregelt. Sie werden vielmehr mittels funktionaler Leistungsbeschreibungen innerhalb der eigens gegründeten Projektgesellschaft definiert. Ihre Einhaltung wird durch finanzielle Anreize sichergestellt. Die so geschaffene Wertschöpfungspartnerschaft ist eine komplexe Struktur, in der die Zusammenarbeit sowie die Verteilung von Kosten und Erlösen festgelegt sind.³ Auf diese Weise werden die umfangreichen Aufgaben der Erstellung und des Betriebes auf ein darauf spezialisiertes Unternehmen übertragen und das Nutzungsrecht über den Mietvertrag eingekauft. So kann das auftraggebende Unternehmen ein individuell angefertigtes Anlagegut nutzen, ohne den Herstellungsprozess selbst koordinieren zu müssen. Wie in einem Mietverhältnis üblich, fallen für die Nutzung regelmäßige Mietzahlungen an, über die der Leistungserbringer seine Investitionen amortisieren kann.

¹ PFNÜR, Modernes Immobilienmanagement, S. 435.

² PFNÜR, Modernes Immobilienmanagement, S. 435.

³ PFNÜR, Modernes Immobilienmanagement, S. 435.

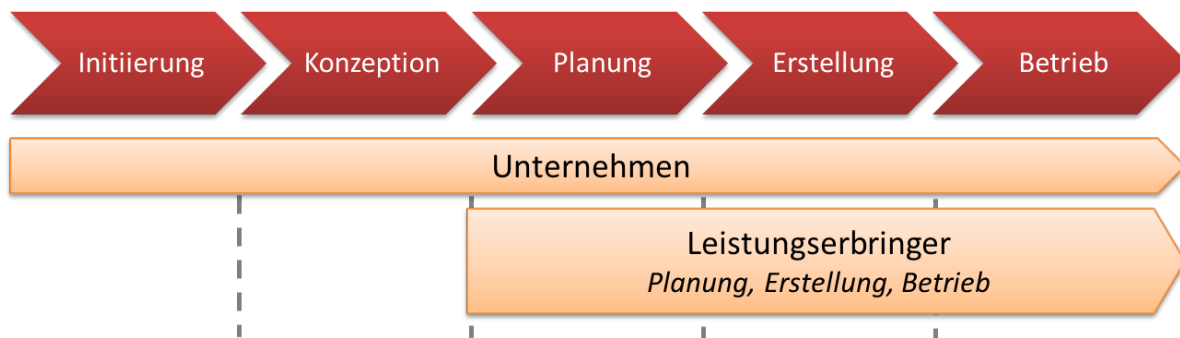


Abbildung B.2.: Erstellung eines Anlageobjektes in einer LWP

I Lebenszyklusübergreifende Wertschöpfungspartnerschaft als Finanzierungsinstrument

Durch die Abgabe des Herstellungsprozesses an einen Partner wird nicht nur der organisatorische Aufwand des Auftraggebers reduziert, auch finanzielle Belastungen werden in einer Wertschöpfungspartnerschaft neu verteilt (siehe Abbildung B.3). Die eigens für das Investitionsvorhaben gegründete Projektgesellschaft verpflichtet einerseits den oder die Leistungserbringer zur Planung, Erstellung und dem Betrieb des Anlageobjektes. Sie ist auf der anderen Seite aber auch für die Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Durchführung des Projektes verantwortlich. Dies kann entweder durch Akquisition eines Investors geschehen, durch Fremdfinanzierung mit Hilfe eines Bankkredites oder durch eigene Mittel. In jedem Fall übernimmt die Projektgesellschaft das Finanzierungsrisiko.

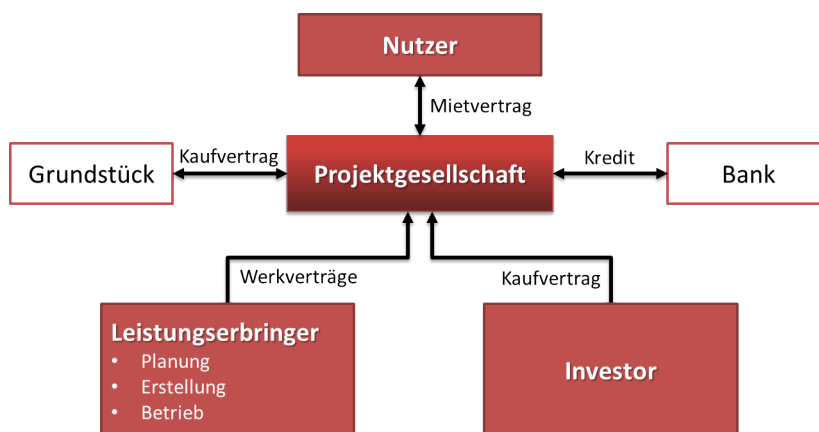


Abbildung B.3.: Einfaches Beispiel für Vertragsbeziehungen in einer LWP

Damit die Kosten dieser Investition gedeckt sind, muss der Mietvertrag zwischen Hersteller und Nutzer des Objektes so gestaltet sein, dass er eine lange Laufzeit besitzt und nicht vorzeitig gekündigt werden kann. Darüber hinaus sollte die Höhe der Mietzahlungen so gewählt werden, dass sich die Herstellungskosten im Verlauf der Grundmietzeit amortisieren. Zuletzt müssen Vereinbarungen über den Verbleib des Mietobjektes nach dem Ablauf der vereinbarten Mietdauer getroffen werden. Da die an einer lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft beteiligten Unternehmen in der Regel langfristig an der Nutzung des Anlageobjektes interessiert ist, könnte dem Nutzer die Option eingeräumt werden, das Objekt am Ende der Mietdauer zu

einem festgelegten Kaufpreis zu erwerben. Alternativ könnte ihm durch die Möglichkeit einer Laufzeit-Verlängerung das zukünftige Nutzungsrecht zugesichert werden. Optionen dieser Art ermöglichen es dem Auftraggeber, das für ihn angefertigte Anlageobjekt nach seinen Vorstellungen zu nutzen. Unter diesen Umständen kann eine LWP als Finanzierungsinstrument von Anlagegütern angesehen werden.

Wirtschaftlich ähnelt eine derartige Vertragsgestaltung einem fremdfinanzierten Kauf. Auch dort kann der Nutzer über das Wirtschaftsgut verfügen und verpflichtet sich zur Tilgung seiner Schulden durch die Zahlung regelmäßiger Raten. Der entscheidende Unterschied liegt jedoch darin, wer den tatsächlichen Besitz am Anlageobjekt erwirbt. Wird ein Wirtschaftsgut vom späteren Nutzer selbst angeschafft, ist er auch der Besitzer dieses Gutes im juristischen Sinne. Wird jedoch eine Projektgesellschaft mit der Anschaffung des Anlageobjektes beauftragt um das Objekt anschließend von ihr zu mieten, ist sie die rechtliche Eigentümerin des Objektes. Es handelt sich somit nicht um einen Kauf.

Der Erwerb des reinen Nutzungsrechtes an einem Wirtschaftsgut wird betriebswirtschaftlich als **Leasing** bezeichnet wird. Diese Begriff wurde vom englischen Wort *lease* abgeleitet und in den deutschen Sprachgebrauch übernommen. In der Literatur wird Leasing auch als eine spezielle Form der Miete bezeichnet⁴. Es werden vertragliche Regelungen getroffen, die über jene eines üblichen Mietvertrages hinausgehen. Das grundsätzliche Konzept ist aber identisch. Deshalb werden die Begriffe Leasing und Miete oftmals nebeneinander verwendet. Im Kontext dieser Arbeit beziehen sich beide Bezeichnungen stets auf Vereinbarungen zur Leistungserbringung im Rahmen von lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften.

Die Grundform eines klassischen Leasingverhältnisses stellt sich als Dreiecksverhältnis von Nutzer, Hersteller und Leasinggesellschaft dar⁵ (Abbildung B.4). Der Nutzer (Leasingnehmer) legt die Eigenschaften des späteren Leasingobjektes fest und beauftragt den Hersteller mit der Produktion. Die Leasinggesellschaft (Leasinggeber) erwirbt das fertiggestellte Objekt und überlässt es dem Nutzer zum Gebrauch. Dafür zahlt der Leasingnehmer ein regelmäßiges Entgelt an den Leasinggeber, der mit diesen Einnahmen die Anschaffungskosten des Leasinggegenstandes deckt und darüber hinaus einen Gewinn erwirtschaftet. In der Praxis kann der Leasinggeber gleichzeitig der Hersteller des Leasingobjektes sein. Bei den hier betrachteten Wertschöpfungspartnerschaften wird dies regelmäßig der Fall sein.

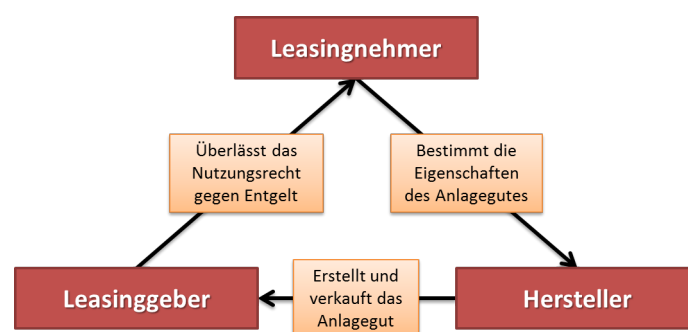


Abbildung B.4.: Typisches Leasingverhältnis

⁴ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 654.

⁵ WALZ, Die Stellung des Leasingnehmers beim Finanzleasing, S. 2.

II Leasing-Klassifizierung

Als Leasingobjekt kommt grundsätzlich jedes Wirtschaftsgut in Frage. Die gängigsten sind sicherlich Fahrzeuge, Büroausstattungen, IT-Komponenten, Produktionsanlagen oder Immobilien. Denkbar und möglich sind aber auch immaterielle Wirtschaftsgüter wie Software, Patente oder Rechte⁶. Die Einrichtung einer Wertschöpfungspartnerschaft zur Erstellung des Mietobjektes ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn der Regelungsbedarf des Mietvertrages eine gewisse Grenze übersteigt; zum Beispiel bei komplexen Objekten wie Immobilien. Dann kann die Partnerschaft eine Koordinationsfunktion übernehmen und detaillierte Regelungen durch eine gegenseitige Beteiligung an Kosten und Erlösen ersetzen⁷.

Grundsätzlich lässt sich Leasing nach verschiedenen Gesichtspunkten kategorisieren. Neben der Einteilung nach der Art des Leasinggutes in **Mobilien-** und **Immobilien-Leasing** kann auch hinsichtlich der Art des Leasinggebers unterschieden werden. Wird das Leasingobjekt vom Hersteller an den Leasingnehmer vermietet, spricht man von **direktem** Leasing. Ist hingegen eine Leasinggesellschaft zwischengeschaltet, die das Wirtschaftsgut vom Hersteller erwirbt und an den Leasingnehmer vermietet, handelt es sich um **indirektes** Leasing. Schließlich kann zwischen Verträgen mit und ohne **Dienst-leistungsanteil** differenziert werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht können ebenfalls unterschiedliche Formen definiert werden. Je nach Verteilung des Investitionsrisikos zwischen Leasingnehmer und Leasinggeber wird zwischen **Finanzierungs-** und **Operating-Leasing** unterschieden⁸. Demnach wird von einem Finanzierungs-Leasing ausgegangen, wenn ein substantieller Teil der Chancen und Risiken, die mit dem Leasingobjekt verbunden sind, auf den Leasingnehmer übertragen wird⁹. Das kann insbesondere dann angenommen werden, wenn der Mietvertrag über einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde und eine feste Grundmietzeit vorsieht, die nicht vorzeitig gekündigt werden kann¹⁰. Wirtschaftlich besteht eine große Ähnlichkeit zum fremdfinanzierten Erwerb. In allen anderen Fällen handelt es sich um ein Operating-Leasing, welches eher den Charakter eines klassischen Mietverhältnisses trägt.¹¹¹²

Beim Finanzierungs-Leasing kann weiter unterschieden werden, ob die Anschaffungskosten innerhalb der festgelegten Grundmietzeit durch die Leasingraten gedeckt werden können. Ist dies der Fall, handelt es sich um ein Leasing mit **Vollamortisation**. Andernfalls spricht man von **Teilamortisation**.¹³

Zusätzlich können Leasingverhältnisse in die Kategorie des **Spezial-Leasing** eingeordnet werden, wenn das Leasingobjekt eigens für den Leasingnehmer angefertigt wird und nur von ihm sinnvoll eingesetzt werden kann. Eine weitere besondere Form ist das sogenannte **Sale-and-Lease-Back**. Bei diesem Verfahren verkauft ein Unternehmen ein Wirtschaftsgut an eine Leasinggesellschaft, um es sofort wieder anzumieten. Auf diese Weise erhält das Unternehmen Liquidität im Tausch gegen regelmäßige Leasingraten.

Im Laufe dieser Arbeit werden die verschiedenen Leasing-Formen näher betrachtet. Die unter-

⁶ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 654.

⁷ Vgl. PFNÜR, Modernes Immobilienmanagement, S.435.

⁸ Z.B. IAS 17.4

⁹ IAS 17.4 und 8

¹⁰ Weitere Unterscheidungskriterien siehe Kapitel C

¹¹ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 656.

¹² Vgl. FEDERMANN, Bilanzierung nach Handelsrecht, Steuerrecht und IAS/IFRS, S. 298.

¹³ Vgl. HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 236ff.

schiedliche Behandlung von Operating- und Finanzierungs-Leasing wird dabei im Vordergrund stehen.

III Vor- und Nachteile des Erwerbs von Nutzungsrechten durch Leasing

In Deutschland ist die Nachfrage nach Leasing in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich angestiegen. Von etwa zwei Prozent Anteil an den gesamtwirtschaftlichen Investitionen im Jahr 1970 ist die Leasing-Quote auf 18,5 Prozent im Jahr 2005 angewachsen. Seitdem ist sie wieder etwas rückläufig, befindet sich aber noch immer bei stabilen 15 Prozent (siehe Abbildung B.5). In absoluten Zahlen hat die Leasing-Branche im Jahr 2011 Investitionen in Höhe von 48,54 Mrd. EUR finanziert. Vor allem mittelständische Unternehmen sind von der Vorteilhaftigkeit von Leasingangeboten überzeugt. Von ihnen wurde nach Angaben des Bundesverband Deutscher Leasing-Unternehmen (BDL) im letzten Jahr der größte Teil der insgesamt 1,4 Millionen neu abgeschlossenen Leasing-Verträge unterzeichnet.¹⁴ Der überwiegende Teil davon wird regelmäßig im Sektor des Mobilien-Leasing realisiert, in dem PKWs und Nutzfahrzeuge das am häufigsten geleaste Wirtschaftsgut darstellen¹⁵.

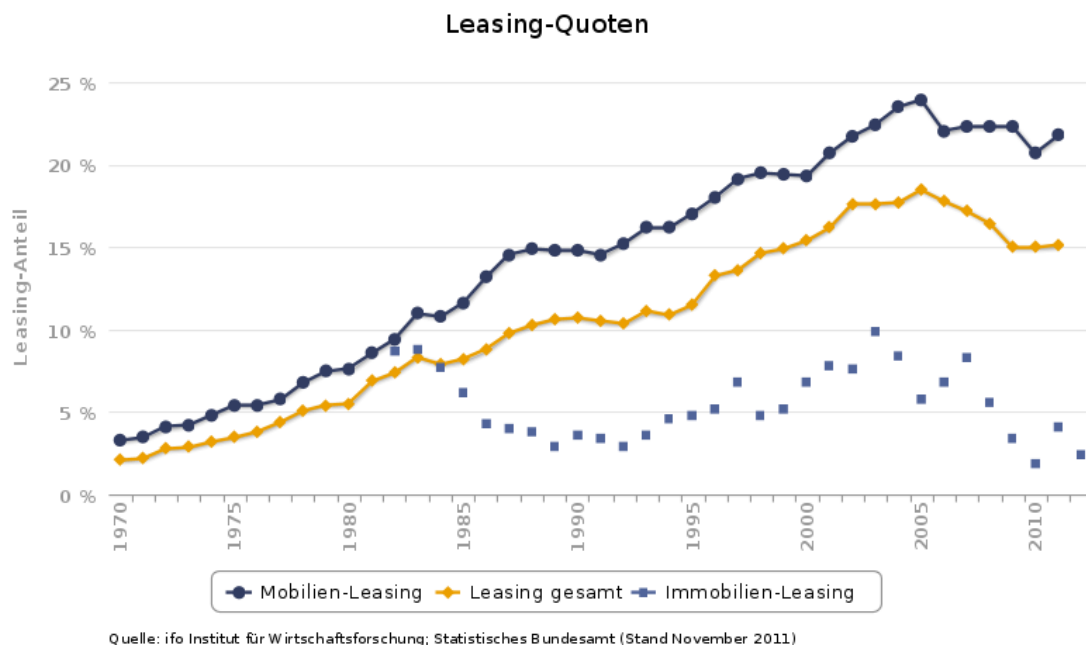


Abbildung B.5.: Leasing-Anteil an den gesamtwirtschaftlichen Investitionen

Diese rege Nachfrage wirft die Frage auf, was ein Leasingangebot für Unternehmen so interessant macht und warum es so häufig einem Kauf vorgezogen werden.

1 Nutzer des Anlageobjektes

Es gibt ein Argument für Leasing, welches stets als Erstes und Wichtigstes vorgebracht wird - das ist der **Liquiditätsvorteil**¹⁶. Finanzielle Flexibilität ist für Unternehmen essentiell. Mit der Ent-

¹⁴ <http://bd1.leasingverband.de/zahlen-fakten/leasing-in-deutschland>, abgerufen 07.06.2012

¹⁵ Vgl. SLOTTA/LOITZ, Lease Accounting - heute und morgen, S. 11.

¹⁶ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 237.

scheidung, ein Wirtschaftsgut zu leasen statt zu kaufen, kann diese Flexibilität bewahrt werden. Das Abwälzen der gesamten Anschaffungsinvestition auf eine Leasinggesellschaft ist vergleichbar mit einer hundertprozentigen Fremdfinanzierung, die in der Praxis sonst kaum zu realisieren ist.¹⁷ Die verfügbare Liquidität kann so für andere Investitionsprojekte oder als Kreditsicherheit eingesetzt werden.

Der offensichtlichste Nachteil dieser Finanzierungsform ist wahrscheinlich der Fakt, dass das nutzende Unternehmen kein Eigentum an dem möglicherweise betriebsnotwendigen Wirtschaftsgut erwirbt. Das klingt zunächst trivial und hinnehmbar, doch wenn die wirtschaftlichen Umstände im Unternehmen während der Leasinglaufzeit stark von den anfangs aufgestellten Planungen abweichen, kann die feste Bindung an das Leasingobjekt problematisch sein. Wurden langfristige Verträge abgeschlossen, ist es dem Leasingnehmer nicht möglich, das Wirtschaftsgut bei Liquiditätsengpässen oder Nichtgebrauch vorzeitig zu veräußern.

Dafür bieten Leasingverhältnisse eine sehr exakt **planbare Kostenverteilung**. Beim Kauf eines Wirtschaftsgutes entstehen oft schon vor der eigentlichen Nutzung Kosten. Bei Fertigungsanlagen könnten beispielsweise hohe Liefer- und Installationskosten anfallen, bevor die Maschine im Unternehmen gewinnbringend eingesetzt werden kann. Diese vorgelagerten Kosten können durch Leasing vermieden werden. Sie müssen vom Leasinggeber zusammen mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) aufgebracht werden und sind in der späteren Miete enthalten. Auf diese Weise können die regelmäßigen Mietzahlungen durch die Erträge gedeckt werden, die das Investitionsobjekt mit seinem Einsatz im Unternehmen erwirtschaftet. Darüber hinaus ist die Höhe dieser Kosten über die gesamte Vertragslaufzeit bekannt, denn die zu entrichtenden Raten werden bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbart und können dann als fixe Kalkulationsgrundlage genutzt werden¹⁸. Das schafft Planungssicherheit sowohl beim Unternehmen als auch beim Leasinggeber.

Zu beachten ist jedoch, dass diese Planungssicherheit nur so lange vorteilhaft ist, wie die tatsächliche wirtschaftliche Situation mit der Kalkulation zu Beginn des Mietverhältnisses übereinstimmt. Gerät der Leasingnehmer mit den Raten in Verzug, kann der Leasinggeber den Vertrag fristlos kündigen und die sofortige Rückgabe des Leasingobjektes fordern¹⁹.

Auch bei einer planmäßigen Rückgabe am Ende der Vertragslaufzeit kann ein Leasingvertrag im Vergleich zu anderen Finanzierungsformen unflexibler sein. Zur optimalen Weiterverwertung ist es im Interesse des Leasinggebers, den Gegenstand in bestmöglichem Zustand zu übernehmen. Dabei gilt es zwischen üblicher Abnutzung und darüber hinaus gehenden Schäden zu unterscheiden. Der normale Verschleiß ist durch die Leasingraten abgegolten. Alle weiteren Beschädigungen muss der Leasingnehmer jedoch auf eigene Kosten reparieren. Das kann zu außerplanmäßigen Kosten am Ende des Leasing führen.

In der Gesamtbetrachtung ist Leasing oft mit **höheren Kosten** verbunden als ein fremdfinanzierter Kauf. Insbesondere beim Vollamortisationsleasing übernimmt der Leasingnehmer während der festgelegten Grundmietzeit mit seinen Raten die gesamten Aufwendungen des Leasinggebers. Zusammen mit dem Gewinn des Leasinggebers entstehen so Kosten in Höhe von über 140 Prozent des Anschaffungspreises des Wirtschaftsgutes²⁰. Es muss daher individuell geprüft werden, ob die Vorzüge von Leasing derartige Mehrkosten aufwiegen.

¹⁷ <http://bd1.leasingverband.de/leasing/leasing-vorteile>, abgerufen 07.06.2012

¹⁸ Vgl. HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 237.

¹⁹ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 238.

²⁰ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 238.

Eine Leasing-Form ist speziell aus bilanzieller Sicht sehr interessant für Unternehmen. Es handelt sich dabei um das Operating-Leasing (siehe Abschnitt II dieses Kapitels). Ist das Leasing in dieser Form gestaltet, muss das Leasingobjekt nur in der Bilanz des Leasinggebers aktiviert werden. Beim Leasingnehmer taucht das Wirtschaftsgut hingegen nicht in der Bilanz auf. Ebenso wenig besteht eine Passivierungspflicht der Leasingverbindlichkeiten beim Leasingnehmer. Die Nutzung des Wirtschaftsgutes erfolgt damit **bilanzneutral**.

Da es beim Operating-Leasing in der Bilanz des Leasingnehmers keine Veränderungen gibt, bleiben auch Kennzahlen wie Eigenkapitalquote und Anlagequote unverändert. Eine hohe Eigenkapitalquote und eine geringe Kapitalbindung sind einerseits bei der Beschaffung von neuem Fremdkapital wichtig. Es kann aber auch notwendig sein, dass bestimmte Kennzahlen einen festgelegten Wert nicht über- oder unterschreiten, weil Verträge mit bestehenden Kapitalgebern gewisse Mindestquoten verlangen.

Für die Bilanzadressaten des Leasingnehmers ist diese Praxis ein großer Nachteil. Ihr Anspruch auf Informationsgewinnung durch die Bilanz wird durch die Nicht-Bilanzierung bestimmter Leasingverhältnisse nicht erfüllt. Selbst wirtschaftlich bedeutende, langfristige Leasingverbindlichkeiten werden unter Umständen nicht in der Bilanz des Leasingnehmers ausgewiesen. Das kann zu einer verzerrten Darstellung seiner tatsächlichen Vermögenslage führen²¹.

Der einzige Posten, der durch das Leasing in der Buchhaltung des Leasingnehmers auftaucht, ist die regelmäßige Leasingrate, die in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) als Betriebsausgabe erscheint. Als solche kann sie gewinnmindernd abgezogen werden und verringert dadurch die Bemessungsgrundlage für Einkommen- und Körperschaftssteuer. Teilweise wird dieser Betrages bei der Ermittlung der Gewerbesteuer wieder hinzugerechnet²², aber der überwiegende Teil der Leasingrate trägt dazu bei, die **Steuerlast** des Leasingnehmers zu **reduzieren**.

Die Gültigkeit dieses Argumentes muss für künftige Leasingverhältnisse jedoch genau geprüft werden. Im Rahmen der Aktualisierung internationaler Rechnungslegungsstandards stehen auch weitreichende Reformen der Leasingbilanzierung auf der Tagesordnung. Diese Neuerungen bilden den Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit. Deshalb sei an dieser Stelle nur kurz darauf hingewiesen, dass Unternehmen, die nach internationalen Standards bilanzieren, Leasing in Zukunft sichtbarer in ihrer Bilanz abbilden müssen. Detaillierte Ausführungen dazu folgen in späteren Kapiteln.

Besonders Wirtschaftsgüter, bei denen es wichtig ist, dass sie stets dem neuesten technischen Stand entsprechen, können durch einen relativ kurz laufenden Leasingvertrag optimal finanziert werden²³. Durch die festgelegte Nutzungsdauer können Wirtschaftsgüter schnell und einfach durch neuere, modernere Güter ersetzt werden. Vor allem technische Geräte wie IT-Komponenten, aber auch Fahrzeuge, unterliegen einem schnellen Wertverfall. Um auf dem neuesten Stand zu bleiben, müssen Unternehmen in diesen Bereichen ständig reinvestieren²⁴. Wird dabei der optimale Zeitpunkt verpasst, drohen hohe Investitionsaufwände, da der Restwert eines überalterten Wirtschaftsgutes schnell sinkt.

Werden solche Güter jedoch geleast, können sie am Ende der Nutzungsdauer an die Leasinggesellschaft zurückgegeben werden. Dort werden sie weiter verwertet. Das Unternehmen kann im Rahmen eines Anschluss-Leasingvertrages ein neues Wirtschaftsgut beziehen, welches das alte ersetzt.

²¹ KNOBBE-KEUK, Bilanz- und Unternehmenssteuerrecht, S. 78f.

²² Siehe § 8 Nr. 1 lit. d und e GewStG

²³ Vgl. <http://bdl.leasingverband.de/leasing/leasing-vorteile>, abgerufen 07.06.2012

²⁴ Vgl. HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 237.

Dieser Aspekt wird im Rahmen der Arbeit nicht weiter vertieft, da der Aufwand für die Gründung einer Wertschöpfungspartnerschaft wirtschaftlich nur bei einer langfristigen Vermietung von teuren Anlageobjekten sinnvoll ist.

Ein letzter Vorteil von Leasingangeboten gegenüber einem Erwerb ist die Möglichkeit einer Verknüpfung der Leasingobjekte mit **zusätzlichen Dienstleistungen**. Das sind in der Regel Leistungen, die während Nutzung des Wirtschaftsgutes notwendig werden. Die klassischen Beispiele sind Reinigungs- und Facilitymanagement-Leistungen beim Immobilienleasing oder die Übernahme von Wartungsarbeiten bei Fahrzeugen.

Wenn derartige Services angeboten werden, sind die Leasinggesellschaften zumeist entsprechend spezialisiert und können die Leistung effizienter und wirtschaftlicher erbringen als der Nutzer²⁵. Dieser erspart sich seinerseits Verwaltungsaufwand, da er kein externes Unternehmen suchen und beauftragen muss, sondern sämtliche Leistungen vom Leasinggeber erbracht werden und in der Miete enthalten sind.

2 Produzent des Anlageobjektes

Die Vorzüge von Leasing für die Produzenten sind bereits bei der Betrachtung des Leasingnehmers angeklungen. Auch sie profitieren von der Planungssicherheit, die ihnen langfristige Verträge bieten. Schon bei der Anschaffung des Wirtschaftsgutes steht fest, an wen das Objekt zu welchen Konditionen vermietet wird. Bei sehr langfristigen Verträgen über mehrere Jahre werden sogar die Anschaffungskosten bereits durch die Leasingraten des ersten Nutzers gedeckt (siehe Vollamortisationsleasing in Abschnitt II dieses Kapitels).

Nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer kann sich der Leasingnehmer zumeist zwischen verschiedenen Optionen entscheiden. Egal, ob er sich für die Weiterführung des Mietverhältnisses entscheidet, das Leasingobjekt zum Restwert erwirbt oder es an den Leasinggeber zurück gibt - für jedem Fall sieht der Leasingvertrag Regelungen vor, mit denen das Leasingunternehmen frühzeitig kalkulieren kann. Wird das Anlageobjekt als Investitionsgut betrachtet, kann der Leasinggeber bei entsprechender Vertragsgestaltung auch von einer Wertsteigerung hinsichtlich des Restwerts profitieren²⁶.

²⁵ <http://bdl.leasingverband.de/leasing/leasing-vorteile>, abgerufen 07.06.2012

²⁶ WALZ, Die Stellung des Leasingnehmers beim Finanzleasing, S. 12.

C Bilanzierung nach HGB und IFRS

Nachdem im letzten Kapitel das Mietverhältnis zwischen Nutzer und Produzent eines Anlageobjektes als zentrales Element der lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft identifiziert wurde, soll nun untersucht werden, wie dieses Verhältnis bilanziell abzubilden ist. Dabei gilt es, die nationalen Bilanzierungsvorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) und der Abgabenordnung (AO) von internationalen Regelungen durch die International Financial Reporting Standards (IFRS) abzugrenzen und maßgebliche Unterschiede herauszuarbeiten.

Sowohl die deutschen als auch die internationalen Rechnungslegungsvorschriften haben zum Ziel, Informationen über die wirtschaftliche Situation eines Unternehmens bereit zu stellen. Mit der Aufstellung einer Bilanz wird vom HGB angestrebt „ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft zu vermitteln“²⁷. Die internationalen Standards sollen Unternehmensabschlüsse weltweit vergleichbar machen und Marktteilnehmer befähigen, auf Basis vergleichbarer Informationen wirtschaftliche Entscheidungen treffen zu können²⁸.

Vor diesem Hintergrund sollen zunächst die nationalen Vorschriften zur Bilanzierung von Leasinggeschäften erläutert werden, um anschließend auf internationale Standards einzugehen.

I Leasingbilanzierung nach HGB

Der zentrale Ausgangspunkt für die deutsche Rechnungslegung ist das HGB²⁹. Dort ist geregelt, dass jeder Kaufmann einen „das Verhältnis seines Vermögens und seiner Schulden darstellenden“ Abschluss aufstellen muss³⁰. Dieser Jahresabschluss erfüllt nicht nur eine Informationsfunktion, sondern wird auch zur steuerlichen Gewinnermittlung herangezogen³¹. Es liegt daher auch im Interesse des Gesetzgebers, ein vollständiges Bild des Unternehmens vermittelt zu bekommen um eine angemessene Besteuerung zu garantieren.

Es wird sich jedoch zeigen, dass bei bestimmten Vertragsgestaltungen Wirtschaftsgüter in einem Unternehmen eingesetzt werden können, die nicht in der Unternehmensbilanz aufgeführt sind. Das ist häufig der Fall, wenn Güter nicht gekauft, sondern wie bei einer Wertschöpfungspartnerschaft nur gemietet werden. Für die Bilanzierung von derartigen Leasinggeschäften existiert im deutschen Recht keine spezielle Vorschrift. Bei wem ein Leasingobjekt zu bilanzieren ist, hängt von der **wirtschaftlichen Zurechnung** des Wirtschaftsgutes ab. Wo das rechtliche Eigentum angesiedelt ist, ist für die Bilanzierung irrelevant³².

Das rechtliche Eigentum an einem Leasingobjekt kann bei einer LWP stets dem Leasinggeber (also der Projektgesellschaft) zugeordnet werden, da er das Wirtschaftsgut selbst angeschafft

²⁷ § 246 Abs. 2 S. 1 HGB

²⁸ Vgl. IFRS Vorwort, Abs. 6: „The objectives of the IASB are: (a) to develop, in the public interest, a single set of high quality, understandable and enforceable global accounting standards that require high quality, transparent and comparable information in financial statements and other financial reporting to help participants in the various capital markets of the world and other users of the information to make economic decisions[...]“

²⁹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 11.

³⁰ § 242 Abs. 1 S. 1 HGB

³¹ § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 5 Abs. 1 EStG

³² ELLROTT et al., Beck'scher Bilanzkommentar, § 247, Rn. 10.

oder hergestellt hat und es dem Mieter nur zur Nutzung überlässt. Während der Nutzungsüberlassung besitzt jedoch der Mieter die Verfügungsgewalt über das Gut, wodurch ihm in dieser Zeit das wirtschaftliche Eigentum zugerechnet werden kann. Dieses Auseinanderfallen von wirtschaftlichem und rechtlichem Eigentum macht eine eindeutige bilanzielle Zuordnung des Anlageobjektes zum Teil schwierig³³.

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Zurechnungsvorschriften der §§ 246ff HGB und 39 AO. Die individuelle Bilanzierungspflicht beim Leasinggeber oder -nehmer wird aber erst durch die **vertragliche Gestaltung des Mietvertrages** bestimmt. Ausschlaggebend ist, ob der konkrete Sachverhalt als Mietverhältnis angesehen werden kann oder nicht³⁴.

1 Operating Leasing

Wird der Vertrag so ausgestaltet, dass ein Operating Leasing vorliegt, ist die Bilanzierung in der Regel problemlos, da sich diese Konstellation mit einem einfachen Mietverhältnis vergleichen lässt³⁵. Derartige Verträge sehen nur eine **kurze bis mittelfristige Vermietungsdauer** vor und können **jederzeit vom Leasingnehmer gekündigt** werden. Deshalb verbleiben die mit dem Wirtschaftsgut verbundenen Chancen und Risiken beim Leasinggeber. Somit kann ihm nicht nur das rechtliche, sondern auch das wirtschaftliche Eigentum zugerechnet werden.

Entsprechend der Regelungen in § 246 Abs. 1 S. 2 HGB ist das Leasingobjekt demnach in der Bilanz des Leasinggebers zu aktivieren und über die Nutzungsdauer abzuschreiben (§ 253 Abs. 3 HGB). Der Leasingnehmer bilanziert das Gut nicht. Er bucht lediglich die regelmäßigen Leasingraten als Aufwand in seiner GuV.

2 Finanzierungs-Leasing

Weitaus differenzierter stellt sich die Bilanzierung von Wirtschaftsgütern dar, wenn das Leasingverhältnis als Finanzierungs-Leasing qualifiziert wird. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat in seinem ersten Leasingerlass vom 19. April 1971 zwei grundsätzliche Kriterien formuliert, die für die Einordnung als Finanzierungs-Leasing erfüllt sein müssen. Das ist der Fall, wenn

- „der Vertrag über eine bestimmte Zeit abgeschlossen wird, während der Vertrag bei vertragsgemäßer Erfüllung von beiden Vertragsparteien nicht gekündigt werden kann (Grundmietzeit), und
- der Leasing-Nehmer mit den in der Grundmietzeit zu entrichtenden Raten mindestens die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich Finanzierungskosten des Leasing-Gebers deckt.“³⁶

Verträge, die diese Voraussetzungen erfüllen, können aufgrund des zweiten Kriteriums dem Vollamortisations-Leasing zugeordnet werden. In einem weiteren Erlass³⁷ hat das BMF auch die Zurechnungsfrage für Leasinggeschäfte geklärt, bei denen die Kosten des Leasinggebers nicht während der Grundmietzeit von den Leasingraten gedeckt werden (Teilamortisation).

³³ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 657.

³⁴ KNOBBE-KEUK, Bilanz- und Unternehmenssteuerrecht, S. 78.

³⁵ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 238.

³⁶ Abschn. II Nr. 1 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

³⁷ BMF-Schreiben vom 22.12.1975

Da sich diese beiden Schreiben nur auf das Leasing von beweglichen Wirtschaftsgütern beschränken, wurden ergänzend noch zwei weitere Erlasse herausgegeben, welche die Zurechnung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern für Voll³⁸- und Teilamortisationsverträge³⁹ regeln.

BMF-Schreiben vom	Mobilien	Immobilien
Vollamortisation	19.04.1971	21.03.1972
Teilamortisation	22.12.1975	23.12.1991

Tabelle C.1.: Bilanzierungsvorschriften in den Leasing-Erlassen

a Vollamortisation

aa Bewegliche Wirtschaftsgüter

Für das Mobilien-Leasing mit Vollamortisation hat das BMF vier Vertragstypen definiert: Verträge ohne Optionen am Laufzeitende, solche mit Kaufoption oder Mietverlängerungsoption und das Spezial-Leasing⁴⁰. Für jeden Typ wird die steuerliche Zurechnung zum Leasinggeber oder -nehmer festgelegt (siehe Übersicht in Abbildung C.1).

Ohne Optionen	Kaufoption	Verlängerungsoption	Spezial-Leasing
<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber GMZ zwischen 40 und 90% der ND Leasingnehmer GMZ < 40% oder > 90% der ND 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber GMZ zwischen 40 und 90% der ND und Kaufpreis ≥ RBW Leasingnehmer GMZ < 40% oder > 90% der ND oder Kaufpreis < RBW 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber GMZ > 40% der ND und Anschlussmiete deckt Wertverzehr Leasingnehmer GMZ < 40% oder > 90% der ND oder Anschlussmiete deckt Wertverzehr nicht 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber niemals Leasingnehmer immer

Abbildung C.1.: Zurechnung beweglicher Wirtschaftsgüter bei Vollamortisation

1 Verträge ohne Optionen: Der erste Vertragstyp ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Ende der Grundmietzeit keine Optionen vereinbart wurden. Es ist vorgesehen, dass der Leasingnehmer das Leasingobjekt an den Leasinggeber zurückgibt. Ein Kauf- oder Verlängerungsrecht besteht nicht.

In diesem Fall ist für die Zurechnung die vereinbarte Grundmietzeit maßgeblich. Liegt diese zwischen **40 und 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer**, ist das Gut beim **Leasinggeber** zu bilanzieren, andernfalls beim Leasingnehmer⁴¹.

Erstreckt sich die Grundmietzeit auf über 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer, wird davon ausgegangen, dass das Leasingobjekt bei Rückgabe keine wirtschaftliche Bedeutung für den Leasinggeber mehr hat⁴². Ist die Grundmietzeit hingegen sehr kurz, kann unterstellt wer-

³⁸ BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

³⁹ BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁴⁰ Abschn. II Nr. 2 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁴¹ Abschn. III Nr. 1 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁴² HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 242.

den, dass der Leasingnehmer Nebenabreden getroffen hat, die ihm die weitere Nutzung des Leasingobjektes sichern. Andernfalls wäre für ihn das Leasing wirtschaftlich nicht sinnvoll⁴³.

2 Verträge mit Kaufoption: Wird dem Leasingnehmer am Ende der Grundmietzeit eine Kaufoption eingeräumt, muss für die Frage der Zurechnung neben der vereinbarten Laufzeit auch die Höhe des Kaufpreises beachtet werden. Dieser wird schon bei Vertragsabschluss festgelegt. Der Leasing-Erlass des BMF sieht auch bei diesem Vertragstyp eine Bilanzierung beim **Leasinggeber** vor, wenn die Grundmietzeit zwischen **40 und 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer** des Leasingobjektes liegt. Darüber hinaus muss der **Kaufpreis** bei Ausübung der Option **höher sein als der Restbuchwert** (oder der niedrigere gemeine Wert) zu diesem Zeitpunkt. Der Restbuchwert wird durch lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) nach der amtlichen AfA-Tabelle ermittelt.⁴⁴ Ist eine der beiden Bedingungen nicht erfüllt, muss das Gut vom Leasingnehmer bilanziert werden.

3 Verträge mit Verlängerungsoption: Derartige Verträge sehen eine Grundmietzeit vor, die regelmäßig kürzer als die gewöhnliche Nutzungsdauer des Leasingobjektes ist. Eine Verlängerung der Mietzeit über die Nutzungsdauer hinaus macht allein aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn. Besteht am Ende der Grundmietzeit für den Leasingnehmer das Recht, die Nutzungsdauer um eine bestimmte Zeit zu verlängern, kommt es auf die Höhe der Anschlussmiete an, wem das Leasingobjekt steuerlich zuzurechnen ist.

Damit die Bilanzierungspflicht beim **Leasinggeber** entsteht, muss die Grundmietzeit **mindestens 40 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer betragen**. Wird darüber hinaus die Mietverlängerungsoption ausgeübt, muss die vereinbarte **Anschlussmiete** zumindest den **Wertverzehr des Leasingobjektes decken**. Die Höhe des Wertverzehrs ergibt sich als Quotient aus dem Restbuchwert und der Restnutzungsdauer entsprechend der amtlichen AfA-Tabelle.

Beim Leasingnehmer ist das Wirtschaftsgut zu bilanzieren, wenn die Grundmietzeit kürzer als 40 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer beträgt oder wenn sie zwischen 40 und 90 Prozent liegt, aber die Anschlussmiete den Wertverzehr des Gutes nicht deckt.⁴⁵

4 Spezial-Leasing: Beim Spezial-Leasing wird ein Wirtschaftsgut exakt auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers zugeschnitten. Daher muss davon ausgegangen werden, dass das Leasingobjekt auch nach der Grundmietzeit nur vom Leasingnehmer wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden kann. Unabhängig von der Dauer des Leasingverhältnisses und von vereinbarten Optionen ist das Gut **stets beim Leasingnehmer** zu bilanzieren⁴⁶.

Ist das Wirtschaftsgut nach diesen Vorgaben beim **Leasinggeber** zu bilanzieren, aktiviert er es gemäß den Vorschriften des § 253 HGB mit seinen **AHK** und schreibt es über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ab. Die Leasingraten werden als Ertrag in der GuV des Leasinggebers verbucht. Noch zu entrichtende Leasingraten werden nicht als Forderung gegen den Leasingnehmer aktiviert, da das Leasingverhältnis ein schwebendes Geschäft darstellt und somit nicht bilanziert wird⁴⁷.

Aus dem selben Grund werden sie auf Seiten des Leasingnehmers nicht als Verbindlichkeit passiviert. Die laufenden Raten sind als Betriebsausgaben abziehbar.⁴⁸

⁴³ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 242f.

⁴⁴ Abschn. III Nr. 2 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁴⁵ Abschn. III Nr. 3 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁴⁶ Abschn. III Nr. 4 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁴⁷ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 243.

⁴⁸ Abschn. IV BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

Ergibt sich nach den oben genannten Kriterien eine Zurechnung zum **Leasingnehmer**, hat dieser das Leasingobjekt zu seinen **AHK** zu aktivieren und über die gewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben⁴⁹. Das Leasingverhältnis wird dann ähnlich wie ein fremdfinanzierter Kauf behandelt. Als Anschaffungskosten gelten dabei die in dem Leasingraten enthaltenen AHK des Leasinggebers. Sind dem Leasingnehmer diese Kosten nicht bekannt, ist alternativ der Marktwert anzusetzen. Kann auch dieser nicht ermittelt werden, muss für eine Bewertung die Summe der Leasingraten abgezinst werden. Zusätzlich anfallende Anschaffungsnebenkosten (wie z.B. Lieferung) können den Anschaffungskosten des Leasingnehmers hinzugerechnet werden.⁵⁰ Neben der Aktivierung des Wirtschaftsgutes ist beim Leasingnehmer eine **Verbindlichkeit** gegenüber dem Leasinggeber in Höhe der Summe der abgezinsten Leasingraten zu passivieren. Die Raten selbst müssen in einen Zins- und Kostenanteil sowie in einen Tilgungsanteil aufgespalten werden. Während der Zins- und Kostenanteil sofort als Betriebsausgabe abgezogen werden kann, ist der Tilgungsanteil erfolgsneutral gegen die Leasing-Verbindlichkeit zu buchen.⁵¹ Analog zur Leasing-Verbindlichkeit des Leasingnehmers aktiviert der Leasinggeber eine Forderung in gleicher Höhe. Auch diese Forderung muss nach Zins- und Kostenanteil sowie Tilgungsanteil separiert werden. Der Zins- und Kostenanteil stellt beim Leasinggeber eine Betriebseinnahme dar; der Tilgungsanteil wird dem Vorgehen beim Leasingnehmer folgend erfolgsneutral gegen die bestehende Leasing-Forderung gebucht.

Beispiel 1: Zurechnung zum Leasingnehmer

Ein konkretes Beispiel soll die Leasing-Bilanzierung im Falle einer Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasingnehmer verdeutlichen. Der konstruierte Sachverhalt stellt sich folgendermaßen dar: Ein Unternehmen möchte für seine Produktion eine Maschine leasen. Diese hat einen Neuwert von 100.000 EUR und eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren. Die jährliche Leasingrate beträgt 37.000 EUR und ist jeweils am Ende des Jahres zu entrichten. Nach einer unkündbaren Grundmietzeit von 3 Jahren kann das Unternehmen die Maschine zu einem Preis von 20.000 EUR erwerben. Zur Vereinfachung wird in diesem Beispiel auf die Betrachtung von weiteren Anschaffungskosten des Leasingnehmers sowie auf die Umsatzsteuer verzichtet.

Zunächst muss festgestellt werden, wem die Maschine wirtschaftlich zuzurechnen ist. Da der Leasingvertrag während der Grundmietzeit nicht gekündigt werden kann und die Anschaffungskosten des Leasinggebers während der dreijährigen Grundmietzeit vollständig von den Leasingraten gedeckt werden ($3 \times 37.000 = 111.000$), handelt es sich um ein Finanzierungs-Leasing mit Kaufoption im Sinne des BMF-Schreibens vom 19.04.1971. Die Grundmietzeit beträgt 60% der gewöhnlichen Nutzungsdauer. Demnach müsste die Maschine dem Leasinggeber zugeordnet werden. Der vereinbarte Kaufpreis bei Ausübung der Option liegt jedoch mit 20.000 EUR unter dem Buchwert der Maschine am Ende der Vertragslaufzeit.

Anschaffungskosten	100.000 EUR
./. lineare AfA (3 von 5 Jahren)	60.000 EUR
Buchwert nach Grundmietzeit	40.000 EUR

⁴⁹ Abschn. V Nr. 1 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

⁵⁰ HOTTMANN/ZIMMERMANN, Steuer-Seminar - Bilanzsteuerrecht, S. 244.

⁵¹ Abschn. V Nr. 1 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

Aus diesem Grund ist die Maschine dem Leasingnehmer wirtschaftlich zuzurechnen und muss von ihm bilanziert werden. Er aktiviert sie zu Beginn des Leasingverhältnisses in seiner Bilanz mit den Anschaffungskosten des Leasinggebers und passiviert eine Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe.

Leasingnehmer			
Aktiva		Passiva	
Maschine	100.000	Verbindlichkeit	100.000
	100.000		100.000

Da der Leasingnehmer die Maschine in seiner Bilanz führt, kann er sie über ihre Nutzungsdauer abschreiben ($100.000 \div 5 = 20.000$ EUR AfA pro Jahr). Darüber hinaus leistet er die regelmäßigen Leasingzahlungen an den Leasinggeber. Diese sind in einen Zins- und Kostenanteil sowie einen Tilgungsanteil aufzuteilen. Der Zins- und Kostenanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen der Summe der Leasingraten und den Anschaffungskosten. Im Beispiel beträgt er 11.000 EUR ($111.000 \cdot 100.000$). Dieser Betrag wird über die Grundmietzeit verteilt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich aufgrund der Tilgung der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil entsprechend erhöht⁵². Die Höhe des jährlichen Zinsanteils ergibt sich aus einem Bruchteil des gesamten Zinsanteils multipliziert mit der Anzahl der verbleibenden Perioden. Der Bruchteil wird nach folgender Formel berechnet:

$$\frac{GMZ \times (GMZ + 1)}{2} = \frac{3 \times (3 + 1)}{2} = 6$$

Somit verteilt sich der Zinsanteil folgendermaßen auf die Grundmietzeit:

- Jahr 1: $3/6$ von 11.000 EUR = 5.500 EUR
- Jahr 2: $2/6$ von 11.000 EUR = 3.667 EUR
- Jahr 3: $1/6$ von 11.000 EUR = 1.833 EUR

Die Differenz zwischen jährlichem Zinsanteil und der jeweiligen Leasingrate entspricht der Tilgung. Damit lässt sich die Höhe der Leasing-Verbindlichkeit in jedem Jahr bestimmen:

Jahr	0	1	2	3	4	5
Bilanz						
Maschine	100.000	80.000	60.000	40.000	20.000	0
Verbindlichkeit	100.000	68.500	35.167	0	0	0
GuV						
AfA Maschine		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Tilgung		31.500	33.333	35.167	0	0
Zinsaufwand		5.500	3.667	1.833	0	0
Gesamtaufwand		57.000	57.000	57.000	20.000	20.000

Der Zins- und Kostenanteil kann sofort als Betriebsausgabe abgezogen werden. Die Tilgung wird erfolgsneutral gegen die Leasing-Verbindlichkeit verbucht. Ebenso erfolgsneutral vermindert die Abschreibung den Buchwert der Maschine. Wird nach Ablauf der Grundmietzeit die Kaufoption ausgeübt, ist der zu zahlende Kaufpreis von 20.000 EUR als Betriebsausgabe abziehbar.

⁵² Abschn. V Nr. 1 BMF-Schreiben vom 19.04.1971, BStBl. I 264

Dieses Beispiel zeigt, dass der Leasingnehmer durch eine entsprechende Vertragsgestaltung einen größeren steuerlichen Gestaltungsspielraum hat als bei einem direkten Kauf. Da die Leasingraten höher sind als die Abschreibung der Maschine, werden gewinnmindernde Aufwände in die ersten Jahre der Nutzung vorverlagert⁵³. Durch eine geschickte Kombination von Grundmietzeit, Leasingrate und Options-Kaufpreis können die Aufwände nach den Bedürfnissen des Leasingnehmers über die Nutzungsdauer verteilt werden. Voraussetzung für die Vorteilhaftigkeit von Leasing für die steuerliche Gestaltung ist natürlich, dass es für den Leasingnehmer wirtschaftlich rentabel bleibt.

bb Unbewegliche Wirtschaftsgüter

Nachdem der erste Leasing-Erlass des BMF lediglich die Grundsätze für die ertragsteuerliche Behandlung von beweglichen Wirtschaftsgütern spezifiziert hat, wurden mit dem BMF-Schreiben vom 21. März 1972 auch Vorgaben für die Bilanzierung beim Immobilien-Leasing veröffentlicht. Der wichtigste Unterschied liegt in der Trennung von Grund und Boden und Gebäuden. Die Zurechnungskriterien sind für beide Teile getrennt zu prüfen⁵⁴. Des weiteren sind Betriebsvorrichtungen, die in das Gebäude integriert sind, gesondert zu bewerten. Für sie gelten die Grundsätze beweglicher Wirtschaftsgüter⁵⁵.

Auch für unbewegliche Wirtschaftsgüter unterscheidet das Finanzministerium die vier zuvor genannten Vertragstypen. Sie bilden die Grundlage für die Zurechnungsvorschriften bei Immobilien. Da Grundstücke während ihrer Bewirtschaftung nicht abgenutzt werden, besitzen sie keine endliche Nutzungsdauer. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Wert des Grund und Bodens durch eine Nutzungsüberlassung nicht ändert. Der Leasinggeber kann nach Ablauf der Mietzeit bei einer Veräußerung noch immer den Marktwert des Grundstücks erzielen. Deshalb ist es auch stets bei ihm zu bilanzieren, wenn ein Leasingvertrag ohne Optionen oder mit Mietverlängerungsoption abgeschlossen wurde. Liegen die Chancen einer Wertsteigerung hingegen beim Leasingnehmer, dann ist das Grundstück bei ihm zu bilanzieren, sofern ihm auch das Gebäude zuzurechnen ist⁵⁶. Die Übertragung der Wertsteigerungs-Chance kann regelmäßig angenommen werden, wenn dem Leasingnehmer eine Kaufoption eingeräumt wird. Ebenso ist das Spezial-Leasing zu behandeln.

Für die Zurechnung des Gebäudes können größtenteils die Kriterien für bewegliche Wirtschaftsgüter herangezogen werden. Hinsichtlich der vereinbarten Grundmietzeit gelten die gleichen Vorgaben (zwischen 40 und 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer). Abweichungen gibt es lediglich bei Leasingverträgen mit Verlängerungsoption. Bei diesem Vertragstyp ist das Gebäude beim Leasinggeber zu bilanzieren, wenn die vereinbarte Anschlussmiete mindestens 75 Prozent dessen beträgt, was für ein vergleichbares Objekt üblicherweise gezahlt werden müsste⁵⁷. Liegt die Anschlussmiete darunter, ist das Gebäude in der Bilanz des Leasingnehmers zu aktivieren. In allen anderen Fällen erfolgt die Zurechnung von Gebäuden entsprechend der Bestimmungen für bewegliche Wirtschaftsgüter.

⁵³ Vgl. KNOBBE-KEUK, Bilanz- und Unternehmenssteuerrecht, S. 80.

⁵⁴ Abschn. I Nr. 2 lit. a BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

⁵⁵ Abschn. I Nr. 1 lit. d BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

⁵⁶ Abschn. I Nr. 2 lit. b BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

⁵⁷ Abschn. I Nr. 2 lit. c Doppelbuchst. bb BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

Hinsichtlich der Abbildung des Leasingobjektes sowie der Leasing-Verbindlichkeiten und -Forderungen in den Bilanzen des Leasinggebers und -nehmers sind die selben Vorgaben anzuwenden wie beim Mobilien-Leasing⁵⁸.

b Teilamortisation

aa Bewegliche Wirtschaftsgüter

Anders als in den bisher erläuterten Sachverhalten wird im Folgenden nicht mehr davon ausgegangen, dass die Leasingraten während der Grundmietzeit die Anschaffungs- oder Herstellungs- sowie Nebenkosten des Leasinggebers vollständig decken⁵⁹. Das BMF-Schreiben vom 22. Dezember 1975 beschäftigt sich mit der Zurechnung von beweglichen Wirtschaftsgütern bei derartigen Teilamortisationsverträgen. Eine Grundmietzeit zwischen 40 und 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wird auch bei den Vertragstypen unterstellt, die in diesem Schreiben definiert werden. Abbildung C.2 fasst sie in einer Übersicht zusammen.

Andienungsrecht des Leasinggebers	Aufteilung des Mehrerlöses	Kündigungsrecht mit Abschlusszahlung
<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber immer Leasingnehmer niemals 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber Veräußerungserlös \geq Restamortisation LG zu mind. 25% an Mehrerlös beteiligt Leasingnehmer sonst 	<ul style="list-style-type: none"> Leasinggeber immer Leasingnehmer niemals

Abbildung C.2.: Zurechnung beweglicher Wirtschaftsgüter bei Teilamortisation

1 Verträge mit Andienungsrecht: Das Andienungsrecht ermöglicht es dem Leasinggeber, den Leasingnehmer am Ende der Leasing-Laufzeit zum Kauf des Leasingobjektes zu einem vorher festgelegten Preis zu verpflichten. Durch diese Gestaltung trägt der Leasingnehmer das gesamte Risiko einer Wertminderung des Leasingobjektes. Denn der Leasinggeber wird nur auf eine Übernahme durch den Leasingnehmer bestehen, wenn er bei einem Verkauf am freien Markt keinen höheren Preis erzielen könnte, als den vereinbarten Kaufpreis. Hat das Wirtschaftsgut am Ende der Nutzungsdauer jedoch einen höheren Marktwert, steht dem Leasingnehmer seinerseits keine Kaufoption zu. Von einem höheren Veräußerungspreis profitiert somit nur der Leasinggeber. Unter diesen Umständen ist das Wirtschaftsgut **stets dem Leasinggeber** zuzurechnen.⁶⁰

2 Verträge mit Aufteilung des Mehrerlöses: Da die Leasingraten bei Teilamortisationsverträgen die AHK des Leasinggebers definitionsgemäß während der Grundmietzeit nicht abdecken, muss der Leasinggeber die übrigen Kosten durch den Verkauf des Wirtschaftsgutes begleichen. Ist dies nicht möglich, weil der erzielbare Veräußerungserlös niedriger ist als die Restamortisation, muss der Leasingnehmer den fehlenden Differenzbetrag zahlen (siehe Abbildung C.3). Das Risiko einer Wertminderung trägt somit der Leasingnehmer.

Kann der Leasinggeber bei der Veräußerung einen **Mehrerlös** erzielen (siehe Abbildung C.4), wird dieser beim vorliegenden Vertragsmodell zwischen Leasinggeber und -nehmer aufgeteilt.

⁵⁸ Vgl. Abschn. II BMF-Schreiben vom 21.03.1972, BStBl. I 188

⁵⁹ Vgl. Abschn. I Nr. 1 lit. b BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁰ Nr. 2 lit. a BMF-Schreiben vom 22.12.1975

Auf diese Weise profitieren beide Parteien zumindest anteilig an einer Wertsteigerung des Leasingobjektes. Ist der **Leasinggeber** in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang an diesem Mehrerlös **beteiligt**, ist ihm das wirtschaftliche Eigentum zuzurechnen. Das BMF sieht für die wirtschaftliche Bedeutsamkeit einen Schwellenwert von 25 Prozent vor.⁶¹ Liegt die Beteiligung darunter, trägt der Leasingnehmer nach Ansicht des BMF das gesamte Wertminderungsrisiko sowie den überwiegenden Teil der Wertsteigerungschancen. Wodurch ihm das wirtschaftliche Eigentum am Leasingobjekt zuzuordnen ist.

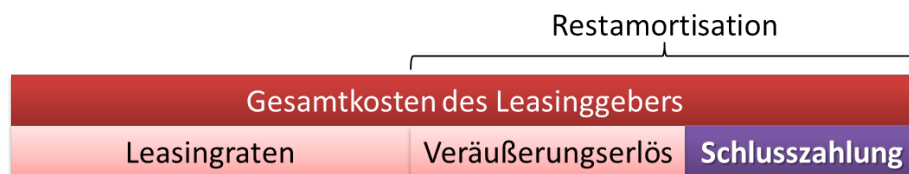


Abbildung C.3.: Abschlusszahlung zur Deckung der Kosten

3 Verträge mit Kündigungsrecht: Das letzte Vertragsmodell, das im Leasing-Erlass von 1975 vorgestellt wird, sieht ein Kündigungsrecht des Leasingnehmers vor. Von diesem Kündigungsrecht kann frühestens nach Ablauf von 40 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer Gebrauch gemacht werden. Wie beim vorherigen Modell muss auch hier der Leasingnehmer bei Rückgabe des Leasinggegenstands eine **Schlussrate** in Höhe der noch nicht beglichenen Kosten zahlen, falls der Veräußerungserlös die Gesamtkosten des Leasinggebers nicht deckt (siehe Abbildung C.3).

Im Unterschied dazu erhält er aber keinen Anteil an einem etwaigen Mehrerlös. Dieser wird vom Leasinggeber einbehalten (siehe Abbildung C.4). Der Leasinggeber kann somit sämtliche Wertsteigerungen in vollem Umfang für sich vereinnahmen. Wie in den Sachverhalten zuvor, wird demjenigen das wirtschaftliche Eigentum zugeordnet, dem die Chancen einer Wertsteigerung zugute kommen - in diesem Fall ist das **stets der Leasinggeber**.⁶²



Abbildung C.4.: Mehrerlös bei Veräußerung

bb Unbewegliche Wirtschaftsgüter

Schließlich ist das BMF in seinem Schreiben vom 23. Dezember 1991 auf die verbleibende Fall-Konstellation des Immobilien-Leasing bei Teilamortisation eingegangen. Analog zum Vollamortisationsleasing werden auch hier vier Vertragstypen unterschieden (zusammengefasst in Abbildung C.5). Entsprechend dieser Kriterien wird die wirtschaftliche Zurechnung der Gebäude

⁶¹ Nr. 2 lit. b BMF-Schreiben vom 22.12.1975

⁶² Nr. 2 lit. c BMF-Schreiben vom 22.12.1975

beurteilt. Das Grundstück, auf dem die Leasing-Immobilie steht, wird beim Teilamortisations-Leasing stets demjenigen zugeordnet, dem auch das Gebäude zuzurechnen ist⁶³.

Ohne Optionen	Kaufoption	Verlängerungsoption	Spezial-Leasing
<ul style="list-style-type: none"> • Leasinggeber <ul style="list-style-type: none"> • immer • Leasingnehmer <ul style="list-style-type: none"> • niemals 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinggeber <ul style="list-style-type: none"> • GMZ ≤ 90% der ND und • Kaufpreis ≥ RBW • Leasingnehmer <ul style="list-style-type: none"> • GMZ > 90% der ND oder • Kaufpreis < RBW oder • Besondere Verpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinggeber <ul style="list-style-type: none"> • GMZ ≤ 90% der ND und • Anschlussmiete ≥ 75% der üblichen Miete • Leasingnehmer <ul style="list-style-type: none"> • GMZ > 90% der ND oder • Anschlussmiete < 75% der üblichen Miete oder • Besondere Verpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Leasinggeber <ul style="list-style-type: none"> • niemals • Leasingnehmer <ul style="list-style-type: none"> • immer

Abbildung C.5.: Zurechnung unbeweglicher Wirtschaftsgüter bei Teilamortisation

1 Spezial-Leasing: Am einfachsten ist die Zurechnung einer Immobilie, die im Rahmen eines Spezial-Leasings individuell für den Leasingnehmer erstellt wurde. Beispielhaft können hier spezielle Fabrikgebäude angeführt werden. Da nur der **Leasingnehmer** das Gebäude wirtschaftlich sinnvoll verwenden kann, wird ihm das wirtschaftliche Eigentum zugeordnet⁶⁴.

2 Verträge ohne Optionen: Bei Leasinggeschäften ohne jegliche Optionen am Ende der Grundmietzeit werden die Gebäude stets dem **Leasinggeber** zugerechnet⁶⁵. In diesem Fall handelt es sich um ein ganz normales Mietverhältnis. Der Leasing-Erlass verzichtet im Gegensatz zum Vollamortisations-Mobilien-Leasing auf Unter- bzw. Obergrenzen bei der Grundmietzeit. Bei einer sehr kurzen Mietdauer ist davon auszugehen, dass der Leasinggeber die Immobilie nach dem Auszug des ersten Mieters weiter vermieten wird um seine AHK zu decken. Eine Mindest-Mietdauer ist für die Zurechnung des Leasingobjektes zum Leasinggeber bei Teilamortisation daher nicht notwendig.

Eine optionsfreie Leasingvereinbarung über mehr als 90 Prozent der Nutzungsdauer der Immobilie macht für den Leasinggeber wirtschaftlich keinen Sinn, wenn seine Investition nicht durch die Leasingraten gedeckt wird. Daher sollte dieser Fall in der Praxis nicht relevant sein.

3 Verträge mit Kaufoption: Ähnlich wie beim Mobilien-Leasing wird das Gebäude auch bei Verträgen mit Kaufoption grundsätzlich dem Leasinggeber zugerechnet. Wird jedoch eine Grundmietzeit von **über 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer** der Immobilie vereinbart, oder liegt der **Kaufpreis unter dem Buchwert** des Gebäudes nach Ablauf der Grundmietzeit, ist das wirtschaftliche Eigentum dem **Leasingnehmer** zuzuordnen⁶⁶. Abgesehen von der fehlenden Mindest-Mietdauer beim Teilamortisations-Leasing gibt es somit keine Unterschiede zum bereits behandelten Vollamortisations-Mobilien-Leasing.

4 Verträge mit Verlängerungsoption: Wenn eine Mietverlängerungsoption besteht, soll nach Auffassung des BMF das Gebäude dem **Leasingnehmer** nur dann zugerechnet werden, wenn die Grundmietzeit **mehr als 90 Prozent der gewöhnlichen Nutzungsdauer** der Immobilie

⁶³ Abschn. II Nr. 3 BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁴ Abschn. II Nr. 2 lit. b Doppelbuchst. aa BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁵ Abschn. II Nr. 2 lit. a BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁶ Abschn. II Nr. 2 lit. b Doppelbuchst. bb BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

umfasst. Alternativ auch dann, wenn eine unüblich geringe Anschlussmiete vereinbart wird. Als Grenzwert werden **75 Prozent der marktüblichen Miete** für ein vergleichbares Objekt genannt⁶⁷. Liegt die Anschlussmiete darunter, muss das Gebäude vom Leasingnehmer bilanziert werden.

5 Verträge mit besonderen Verpflichtungen: Bei einem Teilamortisations-Leasing trägt der Leasinggeber am Ende der Grundmietzeit immer das Risiko, dass der Leasingnehmer die Immobilie nicht weiter nutzen möchte. In diesem Fall muss der Leasinggeber einen Nachmieter finden um seine AHK zu decken. Er kann jedoch zu Beginn des Leasingverhältnisses noch nicht absehen, in welchem Zustand sich die Immobilie bei Rückgabe befinden wird. Aus diesem Grund können im Leasingvertrag besondere Verpflichtungen festgelegt werden, die das Risiko einer unerwarteten Wertminderung auf den Leasingnehmer übertragen. Speziell in Vereinbarungen mit Kauf- oder Verlängerungsoption könnte eine solche Wertminderung zum Verzicht auf die Ausübung der Option führen.

Der Leasing-Erlass sieht vor, dass Immobilien auch dem wirtschaftlichen Eigentum des **Leasingnehmers** zuzurechnen sind, wenn in Leasingverträgen mit Option durch **eine der folgenden Regelungen** das wirtschaftliche Risiko auf ihn übertragen wird⁶⁸:

- Risiko des zufälligen Untergangs des Leasinggegenstandes beim Leasingnehmer
- Wiederherstellung des Leasinggegenstandes bei Zerstörung auf Kosten des Leasingnehmers
- Keine Minderung der Leistungsverpflichtung wenn der Leasinggegenstand nicht mehr genutzt werden kann
- Übernahme aller noch nicht gedeckten Kosten durch den Leasingnehmer bei vorzeitiger Beendigung des Leasingverhältnisses
- Leasingnehmer begleicht sämtliche Ansprüche Dritter, die hinsichtlich des Leasinggegenstandes gegenüber dem Leasinggeber geltend gemacht werden, sofern sie nicht vom Leasingnehmer verursacht wurden
- Leasingnehmer ist als Besitzer des Grundstückes, auf dem der Leasinggegenstand mit Erbbaurechten des Leasinggebers errichtet wurde, aus wirtschaftlicher Sicht gezwungen das Gebäude nach Ablauf der Grundmietzeit zu erwerben

3 Zusammenfassung

Das letzte Kapitel hat aufgezeigt, dass es im deutschen Recht keine expliziten Vorschriften zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen gibt. Es gelten die allgemeinen Vorschriften bezüglich der Zurechnung von Wirtschaftsgütern in den §§ 246 HGB und 39 AO. Demnach ist ein Wirtschaftsgut grundsätzlich in der Bilanz des Eigentümers aufzunehmen. Wenn er jedoch wirtschaftlich jemand anderem zuzurechnen ist, muss er in dessen Bilanz ausgewiesen werden⁶⁹. Das Leasingobjekt ist somit immer dann beim Leasingnehmer zu bilanzieren, wenn die Gestaltung des Leasingvertrages dazu führt, dass ihm das wirtschaftliche Eigentum zuzuordnen ist. Unter welchen Umständen dies anzunehmen ist, wird in den vier Leasing-Erlassen des Finanzministeriums definiert. In den übrigen, von den Leasing-Erlassen nicht genannten Fällen ist das Leasingobjekt vom rechtlichen Eigentümer - dem Leasinggeber - zu bilanzieren.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass bei einer miet-ähnlichen Gestaltung des Leasingvertrages nur das Wirtschaftsgut selbst in der Bilanz des Leasinggebers aktiviert wird. Weder

⁶⁷ Abschn. II Nr. 2 lit. b Doppelbuchst. cc BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁸ Abschn. II Nr. 2 lit. b Doppelbuchst. dd BMF-Schreiben vom 23.12.1991, BStBl. I 13

⁶⁹ § 246 Abs. 1 S. 2 HGB

das Recht des Leasinggebers auf den Erhalt der Leasingraten, noch die entsprechende Zahlungsverpflichtung beim Leasingnehmer werden bilanziell erfasst. Die Leasingraten sind laufender betrieblicher Aufwand beim Leasingnehmer bzw. Ertrag beim Leasinggeber. Aus diesem Grund spricht man auch von Bilanzneutralität oder Off-Balance-Sheet Leasing. Für Bilanzadressaten kann diese Praxis problematisch sein, da langfristige Zahlungsverpflichtungen des Leasingnehmers durch unkündbare Leasingverträge nicht ausgewiesen werden. Die tatsächliche wirtschaftliche Lage eines Unternehmens wird dadurch verzerrt.

II Leasingbilanzierung nach IFRS

Viele Unternehmen bemühen sich um enge Geschäftsbeziehungen mit ausländischen Partnern um neue Märkte zu erschließen und in ihrem Geschäftszweig zu wachsen. Internationale Unternehmenszusammenschlüsse oder die Emission von Aktien an ausländischen Börsen sind nur zwei Beispiele für derartige Partnerschaften. Diese Entwicklung macht es notwendig, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Unternehmen in einem internationalen Maßstab vergleichbar ist. Internationale Rechnungslegungsstandards sind ein Mittel zur Vereinheitlichung von Unternehmensbewertungen. Sie definieren eine gemeinsame „Sprache“, zur Verständigung über die wirtschaftliche Lage von Unternehmen⁷⁰. Ausländische Investoren benötigen weltweit gebräuchliche Standards um Beteiligungen einfach bewerten und vergleichen zu können. Auch das Listing an internationalen Börsenplätzen wie der New York Stock Exchange oder der Deutschen Börse in Frankfurt⁷¹ erfordern bereits heute die Anwendung internationaler Rechnungslegungsregeln.

Dieser Trend wird die Abschlüsse deutscher Unternehmen in der Zukunft immer stärker beeinflussen. Neben der Erstellung eines Jahresabschlusses nach den Vorgaben des HGB wird zumindest für größere Unternehmen die Anfertigung eines Abschlusses nach international anerkannten Standards unvermeidlich sein. So verlangt die EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 bereits seit 2005 die Aufstellung der „konsolidierten Abschlüsse nach den internationalen Rechnungslegungsstandards“ von kapitalmarktorientierten Gesellschaften. Das sind solche Unternehmen, deren „Wertpapiere in einem beliebigen Mitgliedsstaat zum Handel an einem geregelten Markt [...] zugelassen sind“⁷². Der deutsche Gesetzgeber hat die EU-Verordnung in nationales Recht umgesetzt, so dass seit 2005 börsennotierte Konzernmuttergesellschaften ihren Abschluss nach internationalen Standards aufstellen müssen⁷³.

Für Konzernabschlüsse von Unternehmen, die nicht am Kapitalmarkt gehandelt werden, können die Mitgliedstaaten ein Wahlrecht zur Bilanzierung nach internationalen Standards einräumen oder deren Anwendung vorschreiben⁷⁴. In Deutschland wurde das Wahlrecht in die Rechnungslegungsvorschriften übernommen. Nach § 315a Abs. 3 HGB darf ein Mutterunternehmen seinen HGB-Konzernabschluss durch einen Abschluss nach internationalen Standards ersetzen.

⁷⁰ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, Vorwort.

⁷¹ Im IV. Abschnitt der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse werden über die Anforderungen des regulierten Marktes hinausgehende Bestimmungen formuliert, die ein Emittent erfüllen muss, um im sog. Prime Standard gehandelt zu werden.

⁷² Art. 4 VO EG 1606/2002 vom 19.07.2002

⁷³ § 315a Abs. 1 HGB

⁷⁴ Art. 5 VO EG 1606/2002 vom 19.07.2002

Einzelabschlüsse müssen in Deutschland jedoch auch weiterhin nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt werden.⁷⁵

Die weltweit einheitlichen Regeln für die Rechnungslegung werden von einem international zusammengesetzten Gremium mit 16 Mitgliedern erarbeitet - das International Accounting Standards Board (IASB). Die Grundlage des Regelwerkes ist das sogenannte Rahmenkonzept (Framework). In den darin formulierten Grenzen werden unabhängig von nationalen Vorschriften Standards definiert, die weltweit vergleichbare Jahres- und Konzernabschlüsse garantieren sollen. Das sind die International Financial Reporting Standards (IFRS). Sie werden durch Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) ergänzt um unterschiedliche Auslegungen des Standards zu verhindern.

Für verschiedene Themengebiete werden vom IASB konkrete Bilanzierungsvorschriften erarbeitet. Der International Accounting Standard (IAS) 17 definiert Rechnungslegungsvorschriften und Angabepflichten⁷⁶ für Leasingverhältnisse. In den vorangegangenen Ausführungen wurde bereits dargelegt, dass diese Vertragsbeziehung für die Bilanzierung eines Anlageobjektes in einer lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft maßgeblich ist. Die Vorschriften des IAS 17 beschreiben, wie das Leasingobjekt und alle mit dem Leasingvertrag verbundenen Rechte und Pflichten beim Leasinggeber und beim Leasingnehmer zu bilanzieren sind.

1 Anwendungsbereich des IAS 17

In den Anwendungsbereich des IAS 17 fallen grundsätzlich sämtliche Vertragskonstellationen, die die Definition von Leasingverhältnissen im Sinne des Standards erfüllen. Nach IAS 17.4 ist ein **Leasingverhältnis** „eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt“. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind jedoch Leasingverhältnisse in Bezug auf die Entdeckung und Verarbeitung von Bodenschätzen sowie Lizenzvereinbarungen⁷⁷.

Unter den Wortlaut der Leasing-Definition fallen jedoch nicht nur echte Leasinggeschäfte, sondern alle Vereinbarungen, bei denen ein Nutzungsrecht gegen Entgelt übertragen wird⁷⁸. Zur Abgrenzung eines tatsächlichen Leasingverhältnisses wird der Leasing-Standard durch die Interpretationen IFRIC 4 und SIC 27 ergänzt. IFRIC 4 behandelt die Einordnung von langfristigen Liefer- und Leistungsverträgen, bei denen indirekte Nutzungsrechte übertragen werden (z.B. Nutzung von Netzkapazitäten in der Telekommunikationsbranche), während SIC 27 das Vorgehen bei sogenannten Sale-and-Leaseback Transaktionen regelt⁷⁹.

Nach IFRIC 4.6 kommt es auf den wirtschaftlichen Gehalt einer Vereinbarung an, ob sie ein Leasingverhältnis im Sinne des Standards darstellt oder nicht. Dazu muss beurteilt werden, „ob

- die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts [...] abhängt und
- die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt“⁸⁰.

⁷⁵ FEDERMANN, Bilanzierung nach Handelsrecht, Steuerrecht und IAS/IFRS, S. 129f.

⁷⁶ Vgl. IAS 17.1

⁷⁷ IAS 17.2 Satz 1

⁷⁸ Vgl. PFERDEHIRT, Die Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 11.

⁷⁹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 657.

⁸⁰ IFRIC 4.6

Die erste Voraussetzung verlangt, dass der Lieferant einen bestimmten Vermögensgegenstand an den Empfänger übergeben muss, damit ein Leasingverhältnis vorliegt. Das bedeutet, dass der Gegenstand eindeutig identifizierbar sein muss. Es genügt nicht, irgendeinen Gegenstand aus einer Menge von gleichartigen Wirtschaftsgütern zur Nutzungsüberlassung an den Empfänger zu übergeben⁸¹.

Darüber hinaus muss für die Annahme eines Leasingverhältnisses die Kontrolle über die Verwendung des Wirtschaftsgutes auf den Empfänger übertragen werden. Der Auslegung des IASB folgend ist das dann gegeben, wenn

- der Empfänger den Vermögenswert betreiben kann und einen signifikanten Anteil an seinem Nutzen erhält, oder
- der Empfänger den physischen Zugang zum Vermögenswert bestimmen kann, während er zu einem signifikanten Anteil an seinem Nutzen partizipiert, oder
- es unwahrscheinlich ist, dass ein Dritter einen signifikanten Anteil am Produktionsausstoß des Vermögenswertes erhält und der Preis, den der Empfänger für das Ergebnis zahlen muss, weder pro Produktionseinheit festgelegt ist, noch dem üblichen Marktpreis entspricht.⁸²

Diese Kriterien sind zum Zeitpunkt der Vereinbarung zu prüfen. Sie müssen nur neu bewertet werden, wenn sich die Nutzungsvereinbarung in wesentlichen Punkten ändert⁸³.

Die Forderung nach der Identifizierbarkeit eines bestimmten Vermögenswertes ist zweifelsfrei erfüllt, wenn ein Anlageobjekt eigens für den späteren Nutzer angefertigt oder angeschafft wird⁸⁴. Deshalb kann ein Mietverhältnis im Rahmen einer Wertschöpfungspartnerschaft diese Bedingung in der Regel erfüllen. Auch die zweite Voraussetzung bezüglich der Übertragung eines Nutzungsrechtes findet sich in den Mietvereinbarungen zwischen Nutzer und Projektgesellschaft wieder. Diese Beziehung fällt damit grundsätzlich in den Anwendungsbereich des internationalen Leasing-Standards.

Ist nach Prüfung aller Voraussetzungen der Anwendungsbereich des IAS 17 eröffnet, gilt es zu entscheiden, welche Bilanzpositionen beim Leasinggeber und welche beim Leasingnehmer abzubilden sind. Wie bei den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften, hängt diese Entscheidung maßgeblich von der Ausgestaltung des Mietvertrages ab. Der internationale Leasing-Standard unterscheidet je nach Verteilung der mit dem Leasingobjekt verbundenen Chancen und Risiken zwischen Operating Leasing und Finanzierungs-Leasing⁸⁵.

Um **Finanzierungs-Leasing** handelt es sich laut Definition in IAS 17.4 und 17.8, wenn „im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum verbunden sind“, auf den Leasingnehmer übertragen werden. Andernfalls wird das Leasingverhältnis als Operating Leasing eingestuft. Diese Herangehensweise wird in der Literatur auch als Risk and Reward Approach bezeichnet⁸⁶. Damit unterscheiden sich die Definitionen der beiden Leasing-Formen von den Kriterien, die in den Leasing-Erlassen des BMF genannt werden, und die zur Abbildung von Leasingverhältnissen in der deutschen Handelsbilanz heranzuziehen sind (siehe dazu Abschnitt C.I.2).

Zu den Chancen im Sinne des internationalen Standards zählt nicht nur die Wertentwicklung

⁸¹ Vgl. IFRIC 4.7

⁸² IFRIC 4.9

⁸³ IFRIC 4.10

⁸⁴ Vgl. BUSCHHÜTER/STRIEGEL, Kommentar Internationale Rechnungslegung, S. 507, Rn. 96.

⁸⁵ IAS 17.7 und 17.8

⁸⁶ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 657.

des Wirtschaftsgutes, welches dem Leasingvertrag zugrunde liegt, sondern auch der wirtschaftliche Nutzen aus dessen gewinnbringendem Einsatz. Risiken umfassen danach auch zusätzliche Aufwendungen aufgrund von technischer Überholung oder die Übernahme von Verlusten, die durch ungenutzte Kapazitäten entstehen⁸⁷.

Neben der abstrakten Definition hat das IASB in IAS 17.10 und 17.11 auch Beispiele und Indikatoren formuliert, welche auf die Klassifizierung einer Vereinbarung als Finanzierungs-Leasing hindeuten. Diese Liste ist nicht als abgeschlossen zu betrachten. Sie soll lediglich Anhaltspunkte für die richtige Einordnung vermitteln⁸⁸. Danach ist von einem Finanzierungs-Leasing auszugehen, wenn ein oder mehrere der Kriterien aus Tabelle C.2 erfüllt sind⁸⁹:

Kriterium	Begründung
Das Eigentum am Leasingobjekt wird am Ende der Laufzeit auf den Leasingnehmer übertragen.	Entspricht einem Kauf mit Ratenzahlung. Der Leasingnehmer trägt die gesamten Chancen und Risiken, da von Anfang an feststeht, dass er am Laufzeitende das Eigentum erlangen wird.
Es besteht eine Kaufoption zu einem Preis deutlich unter dem Zeitwert im Ausübungszeitpunkt.	Die Wahrscheinlichkeit der Ausübung einer Kaufoption ist sehr hoch, wenn der Kaufpreis deutlich unter dem Zeitwert liegt. Anders als in den deutschen Leasing-Erlassen (Kaufpreis < Restbuchwert) gibt es im IAS 17 keine klare Grenze.
Die Grundmietzeit umfasst den überwiegenden Teil der gewöhnlichen Nutzungsdauer	Am Ende der Grundmietzeit ist das Nutzungspotenzial des Leasinggegenstandes fast vollständig aufgebraucht. Der Leasingnehmer trägt dadurch in wesentlichem Umfang die Chancen und Risiken. Eine konkrete Abgrenzung, was der „überwiegende Teil“ ist, trifft der IAS 17 entgegen den deutschen Regeln (90%) oder den US-GAAP (75%) nicht. Dem Wortsinn nach sollten zumindest 50% der Nutzungsdauer anzunehmen sein.
Der Barwert der Mindest-Leasingzahlungen entspricht zu Beginn des Leasingverhältnisses mindestens dem Zeitwert des Leasingobjektes	Auch hier kann wirtschaftlich ein Ratenkauf angenommen werden, da die Leasingraten den Wertverlust des Leasingobjektes decken. Sind die Mindest-Leasingraten höher als der Zeitwert, kann die Differenz als Finanzierungskosten betrachtet werden.

⁸⁷ IAS 17.7

⁸⁸ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 658.

⁸⁹ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, Tab. 21.1, S. 658f.

Es handelt sich um Spezial-Leasing	Wenn das Leasingobjekt nur vom Leasingnehmer wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann, muss der Leasinggeber seine gesamten Investitionen im Laufe der Grundmietzeit mit den Leasingraten decken können. Andernfalls macht solch ein Leasinggeschäft für ihn wirtschaftlich keinen Sinn, da er das Wirtschaftsgut am Ende der Laufzeit nicht weiter verwerten kann. Somit liegen die Chancen und Risiken vollständig beim Leasingnehmer.
Der Leasingnehmer übernimmt die Verluste des Leasinggebers bei vorzeitiger Kündigung des Leasingvertrages	In diesem Fall werden explizit Verlustrisiken des Leasinggebers auf den Leasingnehmer übertragen.
Wertschwankungen des Leasingobjektes werden vom Leasingnehmer getragen	Mit einer solchen Vertragsgestaltung werden sämtliche Chancen und Risiken der Wertentwicklung auf den Leasingnehmer übertragen
Die Mietdauer kann nach Ablauf der Grundmietzeit mit unüblich niedrigen Mietzinsen verlängert werden	Wird eine unüblich geringe Anschlussmiete vereinbart, liegt die Vermutung nahe, dass sich die Kosten des Leasinggebers bereits während der Grundmietzeit zum größten Teil amortisiert haben und keine Chancen oder Risiken mehr von ihm getragen werden. Das bedeutet, dass sie während der Nutzungsdauer nahezu vollständig vom Leasingnehmer übernommen wurden.

Tabelle C.2.: Anhaltspunkte für Finanzierungs-Leasing

Abhängig von der Einordnung eines Leasingverhältnisses in Operating- oder Finanzierungs-Leasing sieht der internationale Leasing-Standard verschiedene Bilanzierungsregeln vor. Sie werden jeweils in eigenen Abschnitten des IAS 17 behandelt. Tabelle C.3 fasst die relevanten Paragraphen zusammen⁹⁰.

	Finanzierungs-Leasing	Operating Leasing
Leasingnehmer	IAS 17.20 - 17.32	IAS 17.33 - 17.35
Leasinggeber	IAS 17.36 - 17.48	IAS 17.49 - 17.57

Tabelle C.3.: Bilanzierungsvorschriften im IAS 17

2 Operating Leasing

⁹⁰ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 660.

a Leasinggeber

Wird die Nutzungsvereinbarung zwischen Nutzer und Projektgesellschaft dem Operating Leasing zugeordnet, muss das Anlageobjekt gemäß IAS 17.49 stets beim Vermieter (also der Projektgesellschaft) unter den langfristigen Vermögenswerten bilanziert werden. Es wird mit den AHK zuzüglich anfallender direkter Kosten aktiviert⁹¹ und über die Nutzungsdauer abgeschrieben⁹². Die Nutzungsvereinbarung entspricht damit einem gewöhnlichen Mietvertrag⁹³.

Die laufenden Mieteinnahmen sind als Ertrag des Leasinggebers linear über die Laufzeit des Mietvertrages zu erfassen⁹⁴ und Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, können als Aufwand abgezogen werden⁹⁵⁹⁶. Der tatsächliche Zahlungsfluss spielt bei der Bilanzierung der Erträge keine Rolle. Bei linearer Abschreibung wird auch ein regelmäßiger wirtschaftlicher Nutzenverlauf unterstellt, falls kein abweichender Wertverzehr nachgewiesen wird. Dieser ist nach dem **Konzept der Periodenabgrenzung** in IAS 1.27 und 1.28 gleichmäßig über die Vertragslaufzeit zu verteilen. Variiert die Höhe der Mietzahlungen, muss ggf. eine entsprechende Abgrenzung vorgenommen werden.⁹⁷

Im Anhang der Bilanz muss der Leasinggeber ergänzende Angaben machen um den Umfang des Leasingverhältnisses darzustellen. Unter anderem sind die zu erwartenden Leasingzahlungen aus unkündbaren Leasing-Verhältnissen als Gesamtbetrag sowie für die Zeiträume des nächsten Jahres, der Jahre zwei bis fünf und der Zeit darüber hinaus auszuweisen⁹⁸.

b Leasingnehmer

Wie schon bei der handelsrechtlichen Bilanzierung von Operating Leasing-Verhältnissen wird dem Leasingnehmer weder das rechtliche noch das wirtschaftliche Eigentum an der Mietsache zugerechnet. Aus diesem Grund ist das Anlageobjekt in seiner Bilanz nicht zu aktivieren⁹⁹. Einzig die regelmäßigen Leasingraten sind nach IAS 17.33 und 17.34 periodengerecht in der GuV des Nutzers zu erfassen. Da die tatsächlichen Mietaufwände von einem linearen Verlauf abweichen können¹⁰⁰, kann es auch beim Leasingnehmer notwendig sein, in der Bilanz aktive (Zahlung übersteigt den Aufwand) oder passive (Aufwand übersteigt Zahlung) Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen. Denn analog zu den Einnahmen des Leasinggebers wird auch beim Nutzer eine **verbrauchsgerechte Abrechnung** des Nutzungsentgelts unterstellt, falls nichts gegenteiliges nachgewiesen wird¹⁰¹.

Auch der Nutzer eines Leasingobjektes muss in seiner Bilanz weitere Informationen zu seinen Zahlungsverpflichtungen aufgrund von unkündbaren Leasingverhältnissen offenlegen. IAS 17.35 verlangt eine Auflistung sämtlicher erwarteter Mietaufwände sowie von Mieteinnahmen aus unkündbaren Untermietverhältnissen, aufgeschlüsselt nach Zahlungen im nächsten Jahr,

⁹¹ IAS 17.52

⁹² IAS 17.53

⁹³ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 661.

⁹⁴ IAS 17.50

⁹⁵ IAS 17.51

⁹⁶ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 150.

⁹⁷ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 674f.

⁹⁸ IAS 17.56

⁹⁹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 661.

¹⁰⁰ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 137.

¹⁰¹ IAS 17.33 und 17.34

im Jahr zwei bis fünf und den Zeitraum darüber hinaus. Des weiteren verlangt der internationale Standard eine Beschreibung der wesentlichen Leasingvereinbarungen. Diese Forderung beinhaltet auch etwaige Kauf- oder Mietverlängerungsoptionen.¹⁰²

3 Finanzierungs-Leasing

a Leasinggeber

Um Finanzierungs-Leasing handelt es sich nach IAS 17.4 und 17.8, wenn die wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Anlageobjekt verbunden sind, auf den Nutzer übertragen werden. Unter diesen Umständen kann dem Leasinggeber kein wirtschaftliches Eigentum mehr zugerechnet werden. Deshalb muss er das Leasingobjekt in seiner Bilanz auch nicht aktivieren. Für den Leasinggeber existiert aber dennoch ein Vermögenswert aus dem Vertragsverhältnis, nämlich die Forderung nach den Mietzahlungen. Diese ist gemäß IAS 17.36 in Höhe des Nettoinvestitionswerts in der Bilanz auszuweisen.

Der **Nettoinvestitionswert** ergibt sich durch Abzinsung des Bruttoinvestitionswertes mit dem internen Zinsfuß des Leasinggebers. Die Höhe der Bruttoinvestition entspricht der Summe der Mindestleasingzahlungen zuzüglich des nicht garantierten Restwertes.¹⁰³ Sie umfasst damit sämtliche Einnahmen, die der Leasinggeber durch die Leasingvereinbarung erhält; inklusive etwaiger Restwerte, die er durch Veräußerung am Ende der Nutzung erzielen kann. Wird vom Nutzer ein Restwert am Ende der Mietdauer garantiert, so ist dieser bereits in den Mindestleasingzahlungen zu berücksichtigen¹⁰⁴.

Durch die Passivierung einer Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts zu Beginn des Mietverhältnisses bleibt der noch nicht realisierte Ertrag des Leasinggebers zunächst unberücksichtigt und wird erst im Verlauf der Nutzungsdauer verbucht¹⁰⁵. Nach den Vorgaben in IAS 17.39 müssen diese Finanzerträge so erfasst werden, dass die noch ausstehende Forderung mit einem konstanten Wert verzinst wird. Dazu teilt der Leasinggeber die eingehende Mietzahlung in einen Tilgungs- und einen Ertragsanteil auf. Der Tilgungsanteil reduziert die Höhe der verbleibenden Restforderung und der Ertragsanteil dient der Vergütung des Leasinggebers für die Kapitalüberlassung an den Nutzer des Mietobjektes¹⁰⁶.

Beispiel 2: Verteilung der Finanzerträge

Ein kurzes Beispiel soll diese theoretischen Überlegungen veranschaulichen¹⁰⁷. Für die Anschaffung eines Mietobjektes entstehen dem Leasinggeber Kosten in Höhe von 30.000 EUR. Dieses soll an einen Nutzer vermietet werden. Die vereinbarte Vertragslaufzeit erstreckt sich über die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren, so dass der Restwert am Ende der Laufzeit Null ist. Die jährlichen Leasingraten belaufen sich auf 12.000 EUR.

Der Finanzertrag des Leasinggebers lässt sich recht einfach aus der Differenz von Mieteinnahmen und Investitionskosten ermitteln. Er beträgt 6.000 EUR ($3 \times 12.000 \text{ EUR} - 30.000 \text{ EUR}$).

¹⁰² IAS 17.35 lit. d

¹⁰³ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 664.

¹⁰⁴ Siehe Definition der Mindestleasingzahlungen in IAS 17.4

¹⁰⁵ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 664.

¹⁰⁶ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 671.

¹⁰⁷ Vgl. Beispiel 21.6 PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 669.

Um zu ermitteln, wie dieser Betrag auf die drei Jahre Laufzeit zu verteilen ist, muss der interne Zinsfuß der Leasingvereinbarung bestimmt werden. Das ist der Diskontierungszinssatz r , mit dem die Summe der Barwerte der Mindestleasingzahlungen c_t den AHK des Leasingobjektes a_0 entsprechen¹⁰⁸.

$$\sum_{t=1}^n \frac{c_t}{(1+r)^t} = a_0$$

Durch Einsetzen der konkreten Leasingparameter und Auflösen nach r kann mit dieser Gleichung der interne Zinssatz und damit die Effektivverzinsung des Leasingverhältnisses ermittelt werden.

$$\sum_{t=1}^3 \frac{12.000}{(1+r)^t} = 30.000$$

$$\frac{12.000}{1+r} + \frac{12.000}{(1+r)^2} + \frac{12.000}{(1+r)^3} = 30.000$$

Es ergibt sich ein interner Zinsfuß von 9,7%. Damit kann die Verteilung des Finanzertrags über die Mietzeit berechnet werden. Jedes Jahr können 9,7% der bestehenden Restforderung als Finanzertrag vereinnahmt werden. Somit ist die Forderung des IAS 17.39 nach einer konstanten periodischen Verzinsung erfüllt. Im ersten Jahr sind dies 2.910 EUR (9,7% × 30.000 EUR). Der Leasingnehmer leistet eine regelmäßige Zahlung von 12.000 EUR. Die Differenz von 9.090 EUR wird als Tilgung der Forderung verbucht. In der nachfolgenden Tabelle ist die Verteilung der Mietzahlungen auf den jeweiligen Tilgungs- und Ertragsanteil dargestellt.

Jahr	0	1	2	3
Bilanz				
Forderung	30.000	20.910	10.939	0
GuV				
Tilgung		9.090	9.971	10.939
Finanzertrag		2.910	2.029	1.061
Einnahme		12.000	12.000	12.000

Im betrachteten Beispiel hat das Leasingobjekt einen Restwert von Null. Dieser kann sich jedoch während der Vertragslaufzeit ändern, z.B. weil die Nutzungsintensität geringer ist als ursprünglich geplant war. Deshalb sind geschätzte, nicht garantierte Restwerte regelmäßig zu überprüfen¹⁰⁹. Wird dabei eine Minderung des Restwertes erkannt, muss die Ertragsverteilung über die gesamte Laufzeit des Leasingverhältnisses neu bestimmt werden¹¹⁰. Die Berichtigung von bereits abgeschlossenen Perioden wird durch sofortige ertragswirksame Erfassung in der laufenden Periode vorgenommen¹¹¹.

Einen Sonderfall stellt das sogenannte **Händler-** oder **Hersteller-Leasing** dar. Bei diesem Vertragstyp ist der Leasinggeber ein Händler bzw. der Hersteller des Leasingobjektes. Bietet dieser seinem Kunden ein Wirtschaftsgut zum Leasing statt zum Kauf an, kann das Geschäft in der

¹⁰⁸ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 663.

¹⁰⁹ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 133.

¹¹⁰ IAS 17.41

¹¹¹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 672.

Regel als Finanzierungs-Leasing klassifiziert werden. In diesem Fall muss der Leasinggeber nach IAS 17.42 ein normales Veräußerungsgeschäft mit Ratenzahlung in seiner Bilanz abbilden¹¹². Daraus entstehen bei ihm zwei Arten von Erträgen:

- der Gewinn aus dem Veräußerungsgeschäft, der einem Verkauf zu üblichen Preisen entspricht und
- der Finanzertrag über die Laufzeit des Leasingverhältnisses.¹¹³

Der Verkaufserlös ist wie bei einem gewöhnlichen Verkauf zu bilanzieren¹¹⁴. Die zugleich passivierte Forderung gegenüber dem Leasingnehmer wird wie zuvor beschrieben durch den Tilgungsanteil der Leasingraten während der Vertragslaufzeit abgebaut. Der übrige Teil wird entsprechend als Finanzertrag vereinnahmt. Da ein ungewöhnlich niedriger Leasing-Zinssatz zu einem unverhältnismäßig hohen Verkaufserlös führen würde, verlangt IAS 17.42 die Beschränkung des Erlöses auf die Höhe, die sich bei Berechnung mit einem marktüblichen Zinssatz ergeben würde¹¹⁵.

Verbleiben die Chancen und Risiken hingegen beim Leasinggeber, liegt kein Verkauf vor und das Geschäft kann nicht als Finanzierungs-Leasing klassifiziert werden. Dann bilanziert der Händler oder Hersteller ein Operating-Leasing¹¹⁶ entsprechend der Ausführungen weiter oben.

Die vermietende Projektgesellschaft in einer lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft wird nicht als Hersteller in Betracht kommen, da sie das Leasingobjekt in der Regel nicht selbst herstellt, sondern die Produktion nur in Auftrag gibt. Für sie sollte diese Sonderfall-Regelung daher keine Anwendung finden.

b Leasingnehmer

Da der Mieter bei einem Finanzierungs-Leasing definitionsgemäß die wesentlichen Chancen und Risiken trägt¹¹⁷, ist das wirtschaftliche Eigentum bei ihm anzusetzen. Er ist zwar nicht der rechtliche Besitzer des Wirtschaftsgutes, aber analog zur deutschen Rechtsauffassung bringt das IASB in IAS 17.21 zum Ausdruck, dass vielmehr die „wirtschaftliche Substanz und finanzwirtschaftliche Realität“ der Leasingvereinbarung für die bilanzielle Erfassung ausschlaggebend ist. Danach kommt der wirtschaftliche Nutzen aus dem Gebrauch des Leasingobjektes dem Leasingnehmer zugute, der dieses Nutzungsrecht gegen die Verpflichtung zur Zahlung eines Entgeltes erwirbt, welches die Finanzierungskosten des Leasinggebers zumindest annähernd deckt¹¹⁸. Demzufolge muss der Leasingnehmer das gemietete Anlageobjekt in seiner Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten ausweisen¹¹⁹¹²⁰. Aufgrund der unkündbaren Leasingvereinbarung und der damit verbundenen Zahlungsverpflichtung ist darüber hinaus auch eine **langfristige Verbindlichkeit** in der Bilanz des Nutzers zu passivieren. Nach IAS 17.20 ist diese Schuld in der gleichen Höhe wie das Anlageobjekt selbst anzusetzen. Damit entspricht die bilanzielle Erfassung

¹¹² PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 677.

¹¹³ IAS 17.43

¹¹⁴ IAS 17.44

¹¹⁵ Vgl. LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 153.

¹¹⁶ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 679.

¹¹⁷ IAS 17.4 und 17.8

¹¹⁸ Vgl. IAS 17.21

¹¹⁹ IAS 17.20

¹²⁰ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 661.

des Leasingverhältnisses der Abbildung eines fremdfinanzierten Erwerbs¹²¹.

Zur Bewertung des Anlageobjektes und der Leasingverbindlichkeit wird entweder

- der beizulegende **Zeitwert des Leasingobjektes** zu Beginn des Leasingverhältnisses oder
- der niedrigere **Barwert der Mindestleasingzahlungen**¹²²

herangezogen¹²³. In den Mindestleasingzahlungen sind entsprechend der Definition in IAS 17.4 sämtliche Zahlungen enthalten, „welche der Leasingnehmer während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten hat oder zu denen er herangezogen werden kann“ sowie alle garantierten Beiträge, wie z.B. garantierte Restwerte. Ausgenommen sind hingegen Aufwände für Dienstleistungen, Steuern des Leasinggebers, die der Nutzer für ihn übernimmt oder bedingte Mietzahlungen¹²⁴. Solche Aufwände sind nicht fest in den Leasingraten enthalten, sondern richten sich nach variablen Faktoren wie Umsatz oder Preisindizes¹²⁵, weshalb ihr Umfang zu Beginn des Vertragsverhältnisses noch ungewiss ist.

Dem Vermögenswert hinzugerechnet werden sogenannte **anfängliche direkte Kosten**¹²⁶. Das sind im Sinne der Definition des IAS 17.4 zusätzliche Kosten, die dem Vertragsabschluss direkt zugeordnet werden können, z.B. für Berater.

Beim Leasing werden die Zahlungen nicht sofort, sondern über die Mietdauer verteilt geleistet. Für die Bestimmung der Höhe der Verbindlichkeit müssen deshalb die Mietzahlungen zum Vertragsbeginn abgezinst werden um ihren Barwert zu diesem Zeitpunkt zu erhalten¹²⁷. Als Faktor ist dafür der Zinssatz zu verwenden, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt¹²⁸. Wie dieser zu berechnen ist, wurde in Beispiel 2 anhand des Leasinggebers veranschaulicht. Ist die Berechnung des internen Zinsfußes nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich (z.B. weil die AHK vom Leasingnehmer nicht bestimmt werden können), ist der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers für die Bestimmung des Barwertes heranzuziehen. Dieser gibt an, welchen Zins der Leasingnehmer bei einem anderen Vermieter für eine vergleichbare Leistung zahlen müsste. Diese Methode kann nur als Behelf dienen, da sie weitaus weniger objektiv ist als die Berechnung mit Hilfe konkreter Werte. Ermessensspielräume können bei solch einem Fremdvergleich regelmäßig nicht ausgeschlossen werden¹²⁹.

In den Folgeperioden unterliegt das Leasingobjekt einer wirtschaftlichen Nutzung und kann daher vom Leasingnehmer abgeschrieben werden. Als Grundlage für die AfA sind bei Sachanlagen die Bestimmungen in IAS 16 und bei immateriellen Vermögenswerten die Regelungen in IAS 38 anzuwenden. Es sind dabei die gleichen Abschreibungsgrundsätze anzuwenden wie bei Wirtschaftsgütern, die sich im Eigentum des Leasingnehmers befinden¹³⁰. Abweichungen gibt es unter Umständen nur hinsichtlich des Abschreibungszeitraumes. Ist der Eigentumsübergang am Ende der Vertragslaufzeit hinreichend sicher, wird das Anlageobjekt über seine gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als hinreichend sicher kann der Eigentumsübergang zum Beispiel angenommen werden, wenn der Leasingnehmer eine Kaufoption zu einem festgelegten Preis ausüben kann, der deutlich unter dem Restwert des Leasingobjektes am Vertragsende

¹²¹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 661.

¹²² IAS 17.20

¹²³ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 116.

¹²⁴ Vgl. LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 119.

¹²⁵ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 663.

¹²⁶ IAS 17.20 und 17.24

¹²⁷ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 663.

¹²⁸ IAS 17.20

¹²⁹ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 664.

¹³⁰ IAS 17.27

liegt¹³¹. Kann dieser sichere Erwerb nicht unterstellt werden, ist der Vermögensgegenstand über die Laufzeit des Mietvertrages abzuschreiben, falls diese kürzer ist als die gewöhnliche Nutzungsdauer¹³². Eine Besonderheit ergibt sich dadurch bei der Abschreibung von Grundstücken. Sie werden normalerweise nur außerplanmäßig abgeschrieben, da sie eine unbegrenzte Nutzungsdauer haben. Beim Leasing von Grundstücken trifft das jedoch nur dann zu, wenn das Eigentum nach der Grundmietzeit mit hinreichender Sicherheit auf den Nutzer übergeht. Wird dem Leasingnehmer das wirtschaftliche Eigentum hingegen nur aufgrund einer langen Vertragslaufzeit zugerechnet, ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bestimmbar. Somit kann auch ein Grundstück über die Mietdauer abgeschrieben werden¹³³.

Neben dem Anlageobjekt hat der Leasingnehmer eine zweite Bilanzposition auszuweisen, nämlich die **Leasingverbindlichkeit**. Sie wird analog zur Forderung in der Bilanz des Leasinggebers durch den Tilgungsanteil in den Mietzahlungen erfolgsneutral abgebaut. Am Ende der Vertragslaufzeit muss die Summe der Tilgungsbeträge der anfangs passivierten Schuld entsprechen. Dann ist die Leasingverbindlichkeit vollständig beglichen. Die darüber hinaus geleisteten Zahlungen stellen die Finanzierungskosten des Leasingnehmers dar¹³⁴. Genau wie beim Leasinggeber verlangt IAS 17.25 auch vom Mieter die Verteilung seiner Finanzierungskosten auf eine Weise, dass ein konstanter Zinssatz auf die Restschuld entsteht¹³⁵. Die Bestimmung des jeweiligen Tilgungs- und Zinsanteils kann somit wie in Beispiel 2 vorgenommen werden. IAS 17.26 gestattet dem Leasingnehmer an Stelle der korrekten Berechnung des internen Zinsfußes nach der Formel aus dem Beispiel auch die Anwendung eines Näherungsverfahrens um die Finanzierungskosten auf die Perioden zu verteilen. Welche vereinfachten Verfahren in der Praxis zulässig sind, wird jedoch nicht näher spezifiziert. Offen bleibt auch, warum diese Vereinfachung beim Leasinggeber nicht vorgesehen ist. Da die Bilanzierungsvorschriften in allen anderen Punkten für beide Vertragspartner analog ausgestaltet wurden, wäre es nur konsistent, auch die Berechnung des internen Zinssatzes identisch zu regeln.¹³⁶

Abschreibung und Finanzierungskosten können erfolgswirksam als Betriebsausgaben verbucht werden¹³⁷, während der Tilgungsanteil keinen betriebswirtschaftlichen Aufwand darstellt¹³⁸. Durch die Forderung nach einem konstanten Zinssatz sinkt mit der kleiner werdenden Restschuld auch der Zinsanteil im Laufe der Zeit. In gleichem Maße steigt der Tilgungsbetrag an (siehe Zahlungsreihe in Beispiel 2). Gleichzeitig wird der Vermögenswert des Leasinggegenstandes unabhängig von der Restschuld über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Dadurch kommt es regelmäßig zu einer Differenz zwischen Leasingverbindlichkeit und Wertansatz des Leasingobjektes, die sich erst am Ende der Vertragslaufzeit auflöst¹³⁹.

Geht eine Leasingrate über die Mindestleasingzahlung hinaus, wird dies vom internationalen Standard als **Eventualmietzahlung** bezeichnet¹⁴⁰. Derartige Zahlungen müssen als Aufwand in der Periode veranschlagt werden, in der sie anfallen¹⁴¹.

¹³¹ Vgl. LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 121.

¹³² IAS 17.28

¹³³ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 122.

¹³⁴ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 668.

¹³⁵ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 128.

¹³⁶ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 672.

¹³⁷ Vgl. IAS 17.27

¹³⁸ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 666.

¹³⁹ PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 670.

¹⁴⁰ Siehe Definition in IAS 17.4

¹⁴¹ IAS 17.25

4 Besondere Vertragskonstellationen

a Immobilien-Leasing

Grundsätzlich gelten die Vorschriften des IAS 17 für alle Leasinggegenstände. Ausnahmen gibt es jedoch bei Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, und bei biologischen Vermögenswerten. Hier sind die Bewertungsvorschriften des IAS 40 bzw. 41 anzuwenden¹⁴².

Da **Immobilien**, die im Rahmen einer Wertschöpfungspartnerschaft vermietet werden, zur Nutzung durch den Leasingnehmer bestimmt sind, sind sie im Allgemeinen nicht als Finanzinvestition anzusehen. Dazu müsste der Leasingnehmer das Objekt an einen Dritten untervermieten¹⁴³. Aber auch bei eigener Nutzung sind beim Immobilien-Leasing besondere Vorschriften zu beachten. Nach IAS 17.15A ist die Klassifizierung des Leasingverhältnisses in Operating- oder Finanzierungs-Leasing für **Gebäude** und **Grund und Boden** **getrennt** vorzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unbegrenzte Nutzungsdauer von Grundstücken zu beachten ist. Die Leasingzahlungen sind sodann auf einen Grundstücks- und einen Gebäudeanteil zu verteilen¹⁴⁴. Falls eine derartige Aufteilung nicht möglich ist, wird das gesamte Leasingverhältnis solange als Finanzierungs-Leasing klassifiziert, bis beide Komponenten dem Operating-Leasing zugeordnet werden können.

b Leasingobjektgesellschaften

Innerhalb einer Wertschöpfungspartnerschaft wird das Anlageobjekt nicht vom Hersteller oder einer Leasinggesellschaft an den Nutzer vermietet, sondern es wird eigens eine Projektgesellschaft gegründet, welche die Herstellung des Leasingobjektes veranlasst und während der Nutzung für Wartung und Instandhaltung zuständig ist. Wird ein Leasingverhältnis mittels solch einer sogenannten **Leasingobjektgesellschaft** abgeschlossen, ist die Frage zu klären, ob die Zweckgesellschaft (Special Purpose Entity (SPE)) in den Konzernabschluss des Leasingnehmers oder des Leasinggebers einzubeziehen ist¹⁴⁵.

Ausgangspunkt zur Beantwortung dieser Frage ist der IAS 27. Danach ist ein Unternehmen in den Konzernabschluss aufzunehmen, wenn es von einer Muttergesellschaft kontrolliert wird¹⁴⁶. Im IAS 27 gibt es keine Regelungen zur Konsolidierung von Objektgesellschaften, aber die SIC Interpretation 12 sieht eine Konsolidierung vor, wenn die „wirtschaftliche Betrachtung des Verhältnisses [...] zeigt, dass die SPE durch das Unternehmen beherrscht wird“¹⁴⁷. Grundsätzlich sollte eine Beherrschung durch den Inhaber der Anteilsmehrheit, also regelmäßig dem Leasinggeber, vorliegen. Unter bestimmten Umständen kann aber auch von einer Beherrschung durch ein anderes Unternehmen, z.B. den Leasingnehmer, ausgegangen werden. In der Auslegung SIC 12 werden vier Kriterien formuliert, die darauf hinweisen¹⁴⁸:

- Die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft ist wirtschaftlich auf die Bedürfnisse des Leasingnehmers ausgerichtet. Das kann der Fall sein, wenn die Projektgesellschaft nur ein

¹⁴² IAS 17.2

¹⁴³ Vgl. Beispiel 21.1 PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 662.

¹⁴⁴ IAS 17.16

¹⁴⁵ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 174.

¹⁴⁶ Vgl. IAS 27.1

¹⁴⁷ SIC 12.8

¹⁴⁸ SIC 12.10

Leasingobjekt verwaltet oder wenn sie zur Beschaffung von Kapital zur Finanzierung oder Güter zur Gewährleistung der Geschäftstätigkeit des Gründerunternehmens verantwortlich ist¹⁴⁹.

- Der Leasingnehmer verfügt über die Entscheidungsmacht in der Zweckgesellschaft.
- Der Leasingnehmer zieht die Mehrheit des Nutzens aus der Zweckgesellschaft.
- Der Leasingnehmer trägt den überwiegenden Teil der Risiken, die mit der Zweckgesellschaft verbunden sind.

Da diese Kriterien recht offen formuliert sind, eröffnet sich ein großer Ermessensspielraum, der von den Vertragsparteien ausgenutzt werden kann. Es kann nicht eindeutig festgestellt werden, wann genau der Leasingnehmer die Projektgesellschaft kontrolliert und sie somit in seinem Konzernabschluss aufzunehmen hat¹⁵⁰. Im Einzelfall zu untersuchen ist auch die Konkurrenz zwischen Einzel- und Konzernabschluss beim Leasingnehmer. Während IAS 17 auf die Zurechnung Leasingobjektes zum wirtschaftlichen Eigentümer abzielt, regeln IAS 27 und SIC 12 die Bilanzierung der Leasingobjektgesellschaft entsprechend der Kontrolle über die Gesellschaft. Daraus ergeben sich zwei Konstellationen¹⁵¹:

- Das Leasingobjekt ist dem Leasingnehmer wirtschaftlich zuzurechnen und er verfügt über die Kontrolle der Zweckgesellschaft (Simultan-Beziehung).
- Dem Leasingnehmer kann entweder die wirtschaftliche Zurechnung des Leasingobjektes oder die Kontrolle über die Zweckgesellschaft zugeordnet werden - nicht beides zugleich (Komplementär-Beziehung).

Die Komplementär-Beziehung ist unkritisch, da entweder IAS 17 oder IAS 27 und SIC 12 Anwendung finden. Im Fall der Simultan-Beziehung muss jedoch eine Rangfolge der Normen gefunden werden. Einerseits könnte die Konsolidierung Vorrang haben, weil sich dadurch die Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Leasingverhältnis gegenseitig aufheben. Andererseits geht das Vermögen der Leasingobjektgesellschaft unter, wenn das Leasingobjekt im Rahmen eines Finanzierungs-Leasing beim Leasingnehmer zu bilanzieren ist.¹⁵² Es muss daher im Einzelfall entschieden werden, wie derartige Beziehungen in den Bilanzen abzubilden sind.

5 Zusätzliche Angaben zum Leasing im Anhang der Bilanz

Der Informationsgehalt der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung genügt für die Bilanzadressaten nicht, um Investitionsentscheidungen treffen zu können. Für Finanzinstrumente sollen nach IAS 7 nähere Erläuterungen im Anhang der Bilanz dieses Defizit beheben. Da Leasingverhältnisse auch eine Form von Finanzinstrumenten darstellen, fallen auch sie unter diese Vorschrift¹⁵³. Darüber hinaus verlangt der IAS 17 die Offenlegung bestimmter Informationen hinsichtlich eingegangener Leasingverhältnisse.

Entsprechend der Vorschriften des IAS 17.31 und 35 hat der Leasingnehmer die folgenden Angaben zu machen¹⁵⁴:

	Finanz-	Operating
--	---------	-----------

¹⁴⁹ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 177.

¹⁵⁰ Vgl. LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 178.

¹⁵¹ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 179.

¹⁵² LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 180.

¹⁵³ Vgl. PELLENS et al., Internationale Rechnungslegung, S. 684f.

¹⁵⁴ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 187.

	Leasing	Leasing
Nettobuchwerte der Leasingobjekte zum Bilanzstichtag	X	
Angaben zu Anschaffungskosten und Abschreibungen gemäß IAS 16	X	
Überleitungsrechnung von den Mindestleasingzahlungen zu deren Barwerten	X	
Erfolgswirksam erfasste bedingte Mietzahlungen	X	
Summe der zukünftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von Untermietverträgen	X	X
Zahlungen aus Leasingverhältnissen und Untermietverträgen, getrennt nach Mindestleasingzahlungen, bedingten Mietzahlungen und Zahlungen aus Untermietverhältnissen		X
Allgemeine Beschreibung der wesentlichen Leasingvereinbarungen	X	X

Tabelle C.4.: Erweiterte Angaben im Anhang der Bilanz des Leasingnehmers

Der Leasinggeber hat nach IAS 17.47 und 56 im Anhang seiner Bilanz die folgenden Zusatzangaben zu machen¹⁵⁵:

	Finanz-Leasing	Operating Leasing
Überleitung von der Bruttogesamtinvestition in das Leasingverhältnis am Bilanzstichtag zum Barwert der am Bilanzstichtag ausstehenden Mindestleasingzahlungen	X	
Bruttogesamtinvestition in das Leasingverhältnis und der Barwert der am Bilanzstichtag ausstehenden Mindestleasingzahlungen	X	
Noch nicht realisierte Finanzerträge	X	
Nicht garantierte Restwerte zugunsten des Leasinggebers	X	
Kumulierte Wertberichtigungen für uneinbringliche Mindestleasingzahlungen	X	
Im Periodenergebnis berücksichtigte bedingte Mietzahlungen	X	
Allgemeine Beschreibung der wesentlichen Leasingvereinbarungen	X	X
Summe der zukünftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von Untermietverträgen		X
Summe der im Periodenergebnis berücksichtigten bedingten Mietzahlungen		X

¹⁵⁵ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 188.

Tabelle C.5.: Erweiterte Angaben im Anhang der Bilanz des Leasinggebers

6 Zusammenfassung und wesentliche Unterschiede zum HGB

Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach internationalen Rechnungslegungsstandards basiert im Wesentlichen auf der Einordnung eines Vertragsverhältnisses in Operating- oder Finanzierungs-Leasing. Für die bilanzielle Erfassung einer Wertschöpfungspartnerschaft ist zunächst die Frage zu klären, ob die Nutzungsüberlassung des Anlageobjektes ein Leasingverhältnis im Sinne der IFRS darstellt. In der Regel ist dies zu bejahen, da die Definition eines Leasingverhältnisses recht weit gefasst ist: Ein Leasingverhältnis ist nach IAS 17.4 jede Nutzungsüberlassung an einem Vermögenswert für einen festgelegten Zeitraum gegen Entgelt. Der Mietvertrag zwischen der Projektgesellschaft einer Wertschöpfungspartnerschaft und dem Nutzer erfüllt diese Kriterien. Im deutschen Recht wird der Begriff etwas enger gefasst. Unter Leasing wird dort ein eigener Vertragstyp oder eine spezielle Form des Mietverhältnisses verstanden, in der der Vermieter für die Wartung und Instandhaltung der Mietsache verantwortlich ist¹⁵⁶. Eine exakte Definition ist für die Bilanzierung eines Leasingverhältnisses gar nicht notwendig. Vielmehr kommt es auf die Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums am Leasingobjekt an¹⁵⁷. Nach den IFRS ist das wirtschaftliche Eigentum stets demjenigen zuzurechnen, der die Chancen und Risiken trägt, die mit dem Leasingobjekt verbunden sind. Die deutsche Rechtsprechung stellt die Herrschaft über das Wirtschaftsgut in den Vordergrund. Dort ist demjenigen das wirtschaftliche Eigentum zuzurechnen, der „den rechtlichen Eigentümer für dauernd von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so daß ein Herausgabeanspruch des Eigentümers keine wirtschaftliche Bedeutung mehr hat“¹⁵⁸. Aber auch die Verteilung von Chancen und Risiken findet in der nationalen Sicht in Form des wirtschaftlichen Wertes des Herausgabeanspruchs am Ende der Grundmietzeit Beachtung¹⁵⁹. Im Ergebnis werden nach internationalem Verständnis die gleichen Maßstäbe zur Erfassung von Leasingverträgen angewandt wie im deutschen Recht.

Unterschiede zeigen sich nur in der Präzision, mit der die Bilanzierungsvorschriften formuliert wurden. Eine Unterscheidung nach Voll- und Teilamortisationsverträgen kennt der internationale Standard genauso wenig wie die unterschiedliche Behandlung von beweglichen und unbeweglichen Wirtschaftsgütern. Vertragsverhältnisse sind nur nach Operating- oder Finanzierungs-Leasing zu unterscheiden. Dadurch kann es zu Abweichungen in der Zurechnung des Leasingobjektes kommen.

Darüber hinaus lassen die IFRS-Vorschriften weitergehende Auslegungsspielräume zu als die deutschen Regelungen. Während in den Leasing-Erlassen des BMF genaue Grenzwerte (z.B. für die Mindest-Mietdauer) festgelegt wurden, verwenden die IFRS eher auslegungsbedürftige Begriffe (z.B. „der überwiegende Teil“)¹⁶⁰. Auch die Auslegungen in den IFRIC und den SIC enthalten keine exakteren Festlegungen. Diese Offenheit soll einer gezielten Umgehung der

¹⁵⁶ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 107.

¹⁵⁷ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 108.

¹⁵⁸ BFH Urteil vom 26.01.1970, IV R 144/66

¹⁵⁹ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 108.

¹⁶⁰ LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 110.

Vorschriften durch Ausnutzung gegebener Grenzwerte vorbeugen. Dem Anwender sollen so die grundsätzlichen Konzepte der möglichen Vertragsgestaltungen vermittelt werden, anstatt feste Sachverhalte vorzugeben¹⁶¹. Ohne Zweifel können derartige Gestaltungsspielräume jedoch auch zum Ausloten der Grenzen durch die Bilanzierenden führen, so dass sie schließlich durch die Rechtsprechung definiert werden müssen.

¹⁶¹ Vgl. LÜDENBACH/HOFFMANN, IFRS Kommentar, § 15, Rn. 114.

D Der Exposure Draft Leases

Im letzten Kapitel wurden zwei Regelwerke zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen diskutiert - die Rechnungslegungsvorschriften des HGB und des IFRS. Beide Systeme unterscheiden zwischen Operating- und Finanzierungs-Leasing, wenngleich der Begriff des Operating Leasing im deutschen Recht nicht verwendet wird. Die gewöhnliche Vermietung oder Verpachtung von Anlageobjekten ist aber durchaus mit der Definition des Operating Leasing im internationalen Rechnungslegungsstandard zu vereinbaren.

Durch diese strikte Klassifizierung kommt es in beiden Systemen zu dem häufig kritisierten Effekt, dass Leasingverhältnisse unter Umständen in der Bilanz des Leasingnehmers überhaupt nicht erfasst werden müssen. Nämlich immer dann, wenn ein Leasingverhältnis so gestaltet ist, dass es als Operating Leasing zu klassifizieren ist. Im anderen Fall, dem Finanzierungs-Leasing, hat der Leasingnehmer das gesamte Leasingverhältnis in seiner Bilanz aufzuführen. Dieser „**all or nothing approach**“ soll durch die Reformvorschläge des International Accounting Standards Board (IASB) und des Financial Accounting Standards Board (FASB), einem US-amerikanischen Rechnungslegungsgremium, beseitigt werden¹⁶². Dafür haben beide Gremien ein gemeinsames Projekt zur Leasingbilanzierung gestartet, dessen erstes Diskussionspapier im März 2009 veröffentlicht wurde. Anschließend wurden Expertenmeinungen und Verbesserungsvorschläge eingearbeitet und im August 2010 der Exposure Draft (ED) Leases (ED/2010/9) herausgegeben. Der geplante Veröffentlichungstermin für einen überarbeiteten Vorschlag ist bereits verstrichen¹⁶³. Da sich die Gremien in einigen Punkten noch nicht einigen konnten, wurde die Neuveröffentlichung auf die zweite Jahreshälfte 2012 verschoben¹⁶⁴. Einige Beobachter rechnen gar mit einer Verzögerung bis Ende 2012¹⁶⁵. Deshalb bezieht sich die Betrachtung der Änderungsvorschläge in dieser Arbeit auf den derzeit verfügbaren Entwurf ED/2010/9.

I Anwendungsbereich

Das Hauptanliegen des Reform-Projektes ist die Verbesserung der Abbildung von Leasingverhältnissen. Bilanzadressaten sollen ein vollständigen und verständlichen Überblick über die Leasingaktivitäten des Bilanzierenden bekommen.¹⁶⁶ Dadurch sollen die Abschlüsse von Unternehmen, die nach internationalen Standards bilanzieren, vergleichbarer werden.

Von den Reformvorschlägen des Exposure Draft ist jedes Unternehmen betroffen, das nach internationalen Standards bilanziert und Vertragspartner in einem Leasingverhältnis ist¹⁶⁷. Die neuen Vorschriften sollen folgende derzeit geltende Standards und Auslegungen ersetzen¹⁶⁸:

- IAS 17 Leasingverhältnisse

¹⁶² Vgl. BOHL/RIESE/SCHLÜTER, Beck'sches IFRS-Handbuch, § 22, Rn. 203.

¹⁶³ Vgl. BUSCHHÜTER/STRIEGEL, Kommentar Internationale Rechnungslegung, S. 514, Rn. 120.

¹⁶⁴ <http://www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Leases/Leases.htm>, abgerufen am 11.07.2012

¹⁶⁵ <http://www.pwc.de/de/finanzdienstleistungen/leasing/ifrs-standard-zur-leasingbilanzierung-laesst-noch-auf-sich-warten.jhtml>, abgerufen am 11.07.2012

¹⁶⁶ Vgl. Einleitung zum Exposure Draft, ED/2010/9, S. 5

¹⁶⁷ Vgl. Einleitung zum Exposure Draft, ED/2010/9, S. 6

¹⁶⁸ KPMG, Die geplanten Neuregelungen zur Leasingbilanzierung, S. 1.

- IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält
- SIC 15 Operating-Leasingverhältnisse - Anreize
- SIC 27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen

Damit sind **sämtliche Leasingverhältnisse** von der geplanten Neuregelung betroffen, die im Anwendungsbereich des IAS 17 liegen. Der Vorschlag formuliert für Leasingnehmer und Leasinggeber Prinzipien, nach denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasinggeschäften anzusetzen, zu bewerten und bilanziell abzubilden sind¹⁶⁹. Dazu definiert der ED ein Leasingverhältnis als Vertrag, in dem das Nutzungsrecht an einem Vermögensgegenstand (dem Leasingobjekt) für eine bestimmte Zeit gegen Entgelt übertragen wird¹⁷⁰. Diese Definition folgt weitestgehend der geltenden Formulierung in IAS 17. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind¹⁷¹ lediglich

- das Leasing immaterieller Vermögenswerte (geregelt in IAS 38),
- Leasingverhältnisse im Zusammenhang mit der Erforschung und Nutzung von nicht regenerativen Ressourcen (geregelt in IFRS 6),
- das Leasing von biologischen Vermögenswerten (geregelt in IAS 41) sowie
- Leasingverhältnisse, welche die Definition für belastende Verträge in IAS 37.66 erfüllen und damit als Rückstellung anzusetzen sind.¹⁷²

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist zu prüfen, ob eine Vereinbarung als Leasingverhältnis anzusehen ist oder ein solches enthält. Anhang B des Entwurfs übernimmt diesbezüglich die Auslegungen des IFRIC 4. Wie bereits in der geltenden Regelung muss die Leasingvereinbarung ein konkretes Wirtschaftsgut betreffen und die Kontrolle über das Nutzungsrecht auf den Leasingnehmer übertragen¹⁷³.

Neu ist die Bilanzierung von „kaufähnlichen“ Vereinbarungen, bei denen die Kontrolle über das Anlageobjekt sowie ein wesentlicher Teil der damit verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen wurden¹⁷⁴, oder das Eigentum durch Ausübung der vereinbarten Kaufoption übergegangen ist¹⁷⁵. Nach Absatz 8 des ED sind derartige Vereinbarungen zukünftig entsprechend ihrem wirtschaftlichen Gehalt als Erwerbsgeschäfte zu bilanzieren.¹⁷⁶ Ein Übergang der Kontrolle kann nach den Anwendungsvorschriften in Anhang B dann angenommen werden, wenn am Ende der Vertragslaufzeit das Eigentum automatisch auf den Leasingnehmer übergeht oder eine günstige Kaufoption vereinbart wurde¹⁷⁷, deren Ausübung sehr wahrscheinlich ist, weil der Kaufpreis weit unter dem Zeitwert des Leasingobjektes am Ende der Grundmietzeit liegt¹⁷⁸. Entsprechend der Absätze 6 und 7 des ED sollen auch Leasinggeschäfte mit Dienstleistungsanteil und das Leasing von Investitionsgütern nach den neuen Vorschriften bilanziert werden. Nähere Ausführungen dazu folgen im weiteren Verlauf dieses Kapitels.

¹⁶⁹ ED/2010/9, Abs. 2

¹⁷⁰ Definition „lease“ im ED/2010/9, Anhang A: „A contract in which the right to use a specific asset (the underlying asset) is conveyed, for a period of time, in exchange for consideration.“

¹⁷¹ Vgl. POLLOK/HERRLINGER, Neuausrichtung der IFRS-Leasing-Bilanzierung gemäß ED/2010/9, S. 248.

¹⁷² Vgl. KPMG, Briefing Sheet - Exposure draft ED/2010/9 Leases, S. 2.

¹⁷³ ED/2010/9, Abs. B1

¹⁷⁴ ED/2010/9, Abs. 8 lit. a

¹⁷⁵ ED/2010/9, Abs. 8 lit. b

¹⁷⁶ STAMM/GIORGINI, Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 33.

¹⁷⁷ ED/2010/9, Abs. B10

¹⁷⁸ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538.

II Bilanzierung beim Leasingnehmer

Die bisherigen Vorschriften zur Leasingbilanzierung führen zu einer Vernachlässigung relevanter Informationen über Rechte und Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen. Dies ist inkonsistent zum IFRS-Rahmenkonzept, da sie eigentlich die Definitionen für Vermögenswerte und Schulden erfüllen würden¹⁷⁹ und deshalb in der Bilanz erfasst werden sollten. Mit dem ED Leases wird das **Nutzungsrecht** des Leasingnehmers an einem Anlageobjekt als eigener zu aktivierender Vermögenswert angesehen¹⁸⁰. Demgegenüber stellt die langfristige Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten eine Verbindlichkeit dar. Damit wird der Grundsatz der Nicht-Bilanzierung schwebender Geschäfte aufgegeben.¹⁸¹ Insbesondere bedeutet dies aber auch, dass zukünftig alle klassischen Mietverhältnisse zu bilanzieren sind¹⁸². Eine Einordnung als Operating Leasing findet nicht mehr statt¹⁸³, wodurch die Bilanzneutralität verloren geht.

1 Right-of-Use Ansatz

Als Grundkonzept für die reformierte Leasingbilanzierung dient ein einfaches unkündbares Leasingverhältnis ohne jegliche Optionen oder zusätzliche Vereinbarungen¹⁸⁴. Der Leasingnehmer erwirbt ein Nutzungsrecht, welches er in seiner Bilanz aktivieren muss. Darüber hinaus hat er auch die Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten zu passivieren¹⁸⁵. Die grundlegende Neuerung liegt damit in der Anerkennung des **Nutzungsrechtes als Vermögenswert** („*right-of-use asset*“) und der **Passivierung der Zahlungsverpflichtung** („*liabilities to make lease payments*“). Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit entstehen mit dem Abschluss des Leasingvertrages. Deshalb soll nach Absatz 10 des ED ihre bilanzielle Erfassung zu diesem Zeitpunkt erfolgen. Für die **Zugangsbewertung** beider Bilanzposten ist der Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen heranzuziehen¹⁸⁶. Zur Berechnung des Barwertes soll nach Absatz 12 des ED der Grenzfremdkapitalzins des Leasingnehmers verwendet werden oder, falls dieser bestimmt werden kann, der Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt.¹⁸⁷ Etwaige direkte Kosten, die mit dem Abschluss der Leasingvereinbarung in Zusammenhang stehen, sind dem Nutzungsrecht hinzuzurechnen¹⁸⁸.

Im Exposure Draft werden für die Bewertung und den Ausweis zwei unterschiedliche Zeitpunkte genannt. Während Absatz 10 den Ausweis von Nutzungsrecht und Verbindlichkeit zum Beginn des Leasingverhältnisses („*date of commencement*“) vorsieht, soll die Bewertung nach Absatz 12 bereits zum Vertragsabschluss erfolgen („*date of inception*“). In der Zeit dazwischen kann die Abbildung des Leasingverhältnisses akkumuliert erfolgen, d.h. das Nutzungsrecht und die Verbindlichkeit können gegeneinander aufgerechnet werden. Wenn dem Nutzungsrecht keine initialen direkten Kosten zugerechnet werden, führt diese Behandlung zu einem Nettoausweis

¹⁷⁹ Einleitung zum Exposure Draft, ED/2010/9, S. 5

¹⁸⁰ BOHL/RIESE/SCHLÜTER, Beck'sches IFRS-Handbuch, § 22, Rn. 210.

¹⁸¹ STAMM/GIORGINI, Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 32.

¹⁸² SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538.

¹⁸³ Vgl. STAMM/GIORGINI, Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 33.

¹⁸⁴ STAMM/GIORGINI, Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 33.

¹⁸⁵ ED/2010/9, Abs. 10

¹⁸⁶ ED/2010/9, Abs. 12 lit. a

¹⁸⁷ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538.

¹⁸⁸ ED/2010/9, Abs. 12 lit. b

von Null.¹⁸⁹ Sobald das Leasingobjekt an den Leasingnehmer übergeben wurde, kann das Nutzungsrecht ausgeübt werden. Ab diesem Zeitpunkt sind Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit einzeln in der Bilanz aufzuführen¹⁹⁰. Das Nutzungsrecht soll dort ausgewiesen werden, wo das Leasingobjekt zu aktivieren wäre, wenn es vom Nutzer nicht geleast sondern erworben worden wäre. Es ist aber getrennt von den Vermögenswerten auszuweisen, die im Eigentum des Leasingnehmers stehen¹⁹¹. Die Leasingverbindlichkeit ist separat unter den langfristigen Schulden zu bilanzieren¹⁹².

In den **Folgeperioden** ist der Wert des Nutzungsrechtes und der Leasingverbindlichkeit entsprechend der amortisierten Kosten fortzuführen. Für die Leasingschuld ist die **Effektivzinsmethode** anzuwenden¹⁹³. Der Zinssatz, welcher der Eingangsbewertung zugrunde gelegt wurde, ist auch für die Folgebewertung weiter zu verwenden¹⁹⁴. Das Nutzungsrecht ist nach Absatz 20 des ED gleichmäßig über die Vertragslaufzeit abzuschreiben. Diese **lineare AfA** ist nachvollziehbar, da sich das Nutzungsrecht bis zum Ende der Vertragslaufzeit in einem konstanten Maß „verbraucht“. Ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Leasingobjektes kürzer als die vereinbarte Grundmietzeit, soll diese als Abschreibungszeitraum gewählt werden¹⁹⁵.

Der Zinsaufwand aus der Leasingverbindlichkeit sowie die Abschreibung des Nutzungsrechtes sind in der Bilanz getrennt von anderen Zinsaufwänden und Abschreibungen zu erfassen¹⁹⁶. Die Trennung kann entweder in der GuV oder im Anhang der Bilanz erfolgen¹⁹⁷. Außerplanmäßige Abschreibungen des Nutzungsrechtes sind nach den Vorschriften des IAS 36 in jeder Periode zu überprüfen und ggf. vorzunehmen¹⁹⁸. Alternativ kann der Leasingnehmer das Nutzungsrecht in den Folgeperioden auch zum **Fair Value** bewerten. Wird dieses Wahlrecht ausgeübt, müssen jedoch auch alle anderen Vermögenswerte mit dem Fair Value bewertet werden, die der gleichen Gruppe angehören wie das Nutzungsrecht.¹⁹⁹ Die Neubewertung ist entsprechend der Vorgaben in IAS 38 erfolgsneutral vorzunehmen²⁰⁰.

Werden Mietverträge mit weiteren Optionen oder Garantien ausgestattet, ändert sich an der grundlegenden Vorgehensweise zur Bilanzierung nichts. Die einzelnen Vertragskomponenten werden nicht separat bilanziert, sondern sind beim Ansatz und der Bewertung von Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit einzubeziehen²⁰¹. **Kaufoptionen** werden nach der neuen Leasing-Bilanzierung zunächst überhaupt nicht berücksichtigt²⁰². Die Ausübung der Option führt zu einer Beendigung des Leasingverhältnisses und zum Erwerb des Leasingobjektes. Erst dann wird der vereinbarte Kaufpreis für die Bewertung relevant, indem er den Anschaffungskosten des Wirtschaftsgutes hinzugerechnet wird. Solange die Kaufoption nicht ausgeübt wird, ist sie für die Bewertung des Leasingverhältnisses nicht von Bedeutung.²⁰³

¹⁸⁹ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538.

¹⁹⁰ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538f.

¹⁹¹ ED/2010/9, Abs. 25 lit. b

¹⁹² ED/2010/9, Abs. 25 lit. a

¹⁹³ ED/2010/9, Abs. 16 lit. a

¹⁹⁴ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 539.

¹⁹⁵ ED/2010/9, Abs. 20

¹⁹⁶ ED/2010/9, Abs. 26

¹⁹⁷ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 539.

¹⁹⁸ ED/2010/9, Abs. 24

¹⁹⁹ ED/2010/9, Abs. 21

²⁰⁰ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 539.

²⁰¹ STAMM/GIORGINI, Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS, S. 33.

²⁰² ED/2010/9, Abs. 15

²⁰³ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 538.

2 Verträge mit Mietverlängerungsoption

Auch Laufzeitoptionen werden bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nicht gesondert erfasst. Optionale Laufzeiten müssen bereits **in der Grundmietzeit berücksichtigt** werden. Dazu ist die **Eintrittswahrscheinlichkeit** für jede mögliche Laufzeit zu bestimmen und daraus die längst mögliche Laufzeit zu ermitteln, deren Eintreten wahrscheinlicher ist als ihr Nicht-Eintritt²⁰⁴.

Beispiel 3: Länge der Grundmietzeit bei Laufzeitoptionen

Am einfachsten lässt sich das an einem Beispiel nachvollziehen²⁰⁵. Die unkündbare Grundmietzeit sei auf 10 Jahre festgelegt. Danach kann der Mietvertrag noch zweimal um weitere 5 Jahre verlängert werden. Die Ausübungswahrscheinlichkeit für keine, eine oder beide Verlängerungsoptionen wird auf 40%, 30% und 30% geschätzt. Für die Bilanzierung muss nun

Verlängerung	P(Verläng.)	Laufzeit	P(Laufz.)
ohne	40%	10 Jahre	100%
einmal	30%	15 Jahre	60%
zweimal	30%	20 Jahre	30%

die längst mögliche Laufzeit gefunden werden, deren Eintreten wahrscheinlicher ist als der Nicht-Eintritt. Da der Mietvertrag unkündbar ist, läuft er auf jeden Fall für mindestens 10 Jahre ($40\% + 30\% + 30\% = 100\%$). Es besteht eine 60%ige Chance, dass der Mietvertrag 15 Jahre oder länger andauert (durch Ausübung von einer oder zwei Verlängerungsoptionen: $30\% + 30\% = 60\%$). Darüber hinaus liegt die Wahrscheinlichkeit, dass der Vertrag zweimal verlängert wird und damit 20 Jahre läuft, bei 30%. Für die Bilanzierung ist dieser Fall jedoch nicht hinreichend sicher. Die angenommene Laufzeit muss mindestens eine Wahrscheinlichkeit von 50% haben. In diesem Beispiel ist deshalb eine Laufzeit von 15 Jahren zu bilanzieren.

Bei der Schätzung der Wahrscheinlichkeiten sind nach den Erläuterungen des IASB/FASB Entwurfes folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- vertragliche Faktoren, die explizit im Mietvertrag enthalten sind und die Entscheidung des Leasingnehmers bezüglich der Ausübung einer Option beeinflussen,
- nicht-vertragliche Faktoren, wie externe rechtliche Vorschriften oder finanzielle Konsequenzen der Ausübung einer Option,
- wirtschaftliche Faktoren, wie die Betriebsnotwendigkeit oder Spezialisierung des Leasingobjektes sowie
- Spezifika des Leasingnehmers, z.B. zukünftige Planungen oder Entscheidungen der Vergangenheit.²⁰⁶

Nach diesen Überlegungen sind die vereinbarten Leasingzahlungen über die geschätzte Nutzungsdauer abzuzinsen. Der so gewonnene Barwert der Leasingvereinbarung wird wie im Grundmodell als Wertansatz für das Nutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeit herangezogen²⁰⁷. Durch dieses Vorgehen wird vernachlässigt, dass ein Leasingnehmer durch Ausübung bzw. Nicht-Ausübung einer Option seine Zahlungsreihe und damit den Barwert des Leasing-

²⁰⁴ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 540.

²⁰⁵ Vgl. ED/2010/9, Abs. B17

²⁰⁶ ED/2010/9, Abs. B18

²⁰⁷ ED/2010/9, Abs. 14

verhältnisses maßgeblich beeinflussen kann²⁰⁸. Denn es besteht für den Leasingnehmer keine unbedingte Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten während optionaler Zeiträume. Er kann sich jederzeit gegen die Inanspruchnahme des Nutzungsrechtes entscheiden. Insofern widerspricht die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit in optionalen Perioden den IFRS-Kriterien für Schulden²⁰⁹.

Um dennoch eine möglichst wirklichkeitsnahe Bilanzierung zu gewährleisten, ist die Schätzung der Nutzungsdauer gemäß Absatz 17 des ED zu jedem Bilanzstichtag zu überprüfen. Falls Hinweise dafür sprechen, dass sich die Nutzungsdauer und damit die angenommene Leasingverbindlichkeit signifikant geändert haben, muss die Schätzung entsprechend angepasst werden. Diese Anpassung geschieht erfolgsneutral, da sich eine Veränderung der Leasingverbindlichkeit im gleichen Ausmaß auf die Bewertung des Nutzungsrechtes niederschlägt²¹⁰. Der Zinssatz, mit dem die Leasingraten eingangs diskontiert wurden, soll aber während der Laufzeit nicht verändert werden²¹¹.

3 Verträge mit bedingten Leasingraten und Restwertgarantien

Bedingte Leasingraten und Restwertgarantien sollen nach Absatz 14 des Exposure Draft genau wie Strafzahlungen an den Leasinggeber in die Berechnung des Barwertes der Leasingzahlungen eingehen. Die Art der Bedingung, an die die Raten geknüpft sind, ist dabei irrelevant. Ob die Raten von einem Index, dem Umsatz oder der Nutzungsintensität abhängen, bestimmt lediglich das Vorgehen bei der Berechnung des Erwartungswertes der Raten²¹².

Bei zins- oder indexbasierten Leasingraten werden die zukünftigen Zahlungen anhand von Forward Rates geschätzt²¹³. Sind für den entsprechenden Zinssatz oder Index keine Forward Rates verfügbar, kann auch der Zins bzw. der Index-Stand bei Vertragsbeginn zugrunde gelegt werden²¹⁴.

In allen anderen Fällen von bedingten Leasingraten werden die erwarteten Zahlungen mit Hilfe verschiedener Szenarien ermittelt. Für eine sinnvolle Anzahl möglicher Szenarien („*reasonable number of outcomes*“²¹⁵) soll der jeweilige Zahlungsstrom geschätzt werden. Daraus wird für jede Periode das wahrscheinlichkeitsgewichtete Mittel (= Erwartungswert) der Leasingraten berechnet und diskontiert. Für das Abzinsen ist der gleiche Zinssatz zu verwenden, wie beim Grundkonzept der Bilanzierung einfacher Leasingverhältnisse, nämlich der interne Zinsfuß der Leasingvereinbarung oder der Grenzfremdkapitalzins des Leasingnehmers.²¹⁶ Alle erwarteten Leasingraten zusammen ergeben den Wertansatz zur Aktivierung des Nutzungsrechtes und zur Passivierung der Leasingverbindlichkeit.

Um diese Schätzung vorzunehmen ist es nicht notwendig, alle denkbaren Szenarien zu identi-

²⁰⁸ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 540.

²⁰⁹ BAETGE/GRAUPE, Der ED Leases - Paradigmenwechsel mit Schattenseiten, S. 478.

²¹⁰ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 540.

²¹¹ ED/2010/9, Abs. 19

²¹² SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 540.

²¹³ ED/2010/9, Abs. 14 lit. a

²¹⁴ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 541.

²¹⁵ ED/2010/9, Abs. 14

²¹⁶ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 541.

fizieren und zu berechnen²¹⁷. Dennoch entsteht für den Bilanzierenden ein **enormer Aufwand** zur korrekten Erfassung bedingter Leasingraten. Es müssen zahlreiche Parameter geschätzt werden, deren Genauigkeit stark von den Informationen abhängt, die für die Beurteilung zur Verfügung stehen. Dadurch kann es leicht zu subjektiven Einflüssen kommen, die das Ergebnis verfälschen. Darüber hinaus kann es bei komplexen Vertragsstrukturen nahezu unmöglich sein, alle Faktoren zu berücksichtigen. Unter Umständen könnten sogar verschiedene Leasingverträge voneinander abhängig sein. Ob eine Schätzung von einigen mehr oder weniger sicheren Szenarien in der Praxis zu einer Verbesserung des Informationsgehaltes der Bilanz führt, ist zumindest fraglich²¹⁸. Aus einer pessimistischen Sicht könnten sich durch das beschriebene Vorgehen sogar bilanzpolitische Gestaltungsspielräume eröffnen.

Analog zu den Laufzeitoptionen sind auch bei bedingten Leasingraten oder garantierten Restwerten die zugrundeliegenden Szenarien in jeder Periode zu überprüfen und bei Hinweisen auf signifikante Änderungen entsprechend anzupassen²¹⁹. Der Diskontierungszinssatz ist auch in diesem Fall unverändert beizubehalten. Lediglich bei bedingten Leasingraten, die an einen Referenz-Zins gebunden sind, wird die Veränderung dieses Zinses nachvollzogen. Diese Veränderung ist erfolgswirksam in der GuV zu verbuchen²²⁰.

Eine Anpassung zukünftiger Leasingzahlungen aufgrund neuer Schätzergebnisse wird hingegen erfolgsneutral in der Bilanz abgebildet, indem die Bewertung des Nutzungsrechtes in gleicher Höhe verändert wird wie die Leasingverbindlichkeit²²¹. Werden mit der Neueinschätzung jedoch vergangene Perioden berichtigt oder die gegenwärtige Periode aktualisiert, kommt es auch in diesem Fall zu einer erfolgswirksamen Verbuchung der Differenz in der GuV des Leasingnehmers²²².

4 Verträge mit Servicebestandteilen

In einer Wertschöpfungspartnerschaft müssen auch Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten in die Planung einbezogen werden. Sind diese Leistungen als Bestandteil des Mietvertrages vom Vermieter zu erbringen, so müssen sie auch bei der Bilanzierung berücksichtigt werden. In solch einem Fall ist nach den Vorgaben des IASB/FASB zunächst zu prüfen, ob der Servicebestandteil eine **eigene Komponente** des Leasingverhältnisses darstellt²²³. Kann eine Service-Komponente als eigenständige Leistung identifiziert werden, muss die Miete in einen Teil für die Nutzungsüberlassung und einen für die Dienstleistung aufgeteilt werden. Der Dienstleistungsanteil wird dann nicht zur Bewertung des Nutzungsrechtes herangezogen²²⁴. In der Bilanz wird so nur der Wert der Nutzungsüberlassung aktiviert und als Leasingverbindlichkeit passiviert.

Ob eine Dienstleistung als eigenständige Vertrags-Komponente anzusehen ist, lässt sich anhand von zwei Kriterien ableiten, die im Anhang B des Exposure Draft genannt werden. Demnach handelt es sich um eine selbstständige Leistung, wenn

²¹⁷ ED/2010/9, Abs. B21 lit. a

²¹⁸ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 542.

²¹⁹ ED/2010/9, Abs. 17

²²⁰ ED/2010/9, Abs. 19

²²¹ ED/2010/9, Abs. 17 lit. b

²²² ED/2010/9, Abs. 18 lit. a

²²³ ED/2010/9, Abs. 6

²²⁴ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 542.

- der Leasinggeber oder ein anderes Unternehmen eine identische oder vergleichbare Dienstleistung separat anbietet, oder
- die Leistung separat angeboten werden könnte, da sie eine eigenständige Funktion hat und eine eigene Gewinnmarge berechnet werden kann²²⁵

Ist keines dieser Kriterien erfüllt, wird der gesamte Umfang der Mietzahlungen zur Bestimmung des Barwertes des Nutzungsrechtes verwendet. Der Service-Bestandteil geht somit als Teil der Leasingvereinbarung in die Bilanz ein. In der Praxis wird es auch mit diesen Vorgaben schwierig sein, einzelne Komponenten des Mietvertrages zu identifizieren²²⁶. Besonders die Aufteilung der Miete kann problematisch sein. Ist die Erbringung von Dienstleistungen im Mietvertrag vorgesehen, wird der Leasinggeber in der Regel mit einem Gesamtpreis aus Nutzungsüberlassung und Service kalkulieren. Eine strikte Abtrennung der Leistung in Höhe von marktüblichen Preisen berücksichtigt diese Gesamtbetrachtung nicht. Darüber hinaus lassen subjektive Ermessensspielräume zumindest in einem gewissen Umfang Gestaltungsmöglichkeiten bei der Verteilung der Kosten auf Nutzungsrecht und Dienstleistung zu, wodurch Bilanzkennzahlen auch weiterhin verzerrt werden können²²⁷. Dies widerspricht dem Ziel von IASB und FASB, die Vergleichbarkeit von Leasingverhältnissen zu verbessern.

III Bilanzierung beim Leasinggeber

Die vorgeschlagenen Neuerungen betreffen nicht nur Leasingnehmer, sondern auch Leasinggeber. Auch für sie wird die Klassifizierung des Leasingverhältnisses in Operating- und Finanzierungs-Leasing aufgegeben. Sie soll nach den Vorstellungen von IASB und FASB durch einen **hybriden Ansatz** mit zwei unterschiedlichen Bilanzierungskonzepten abgelöst werden. Bevor diese Unterscheidung getroffen wird, gibt es jedoch einen Fall, in dem der Vermieter das Leasingobjekt nicht nach den Regeln des ED bilanzieren soll: Ist das Anlageobjekt eine Immobilie, die vom Leasingnehmer als Finanzinvestition gehalten und gemäß IAS 40 mit dem Fair Value bewertet wird, ist der Anwendungsbereich des Entwurfes nicht eröffnet²²⁸. Stattdessen ist die Immobilie nach den Vorschriften des IAS 40 zu bilanzieren²²⁹.

Abgesehen von dieser Ausnahme muss auch vom Leasinggeber jedes Vertragsverhältnis in der Bilanz abgebildet werden, das die Definition von Leasing erfüllt (siehe Abschnitt I in diesem Kapitel). Wie in den Vorschriften des geltenden Leasingstandards (IAS 17) nimmt auch der Änderungsvorschlag des IASB/FASB eine Einteilung der Leasingvereinbarung hinsichtlich der mit dem Leasingobjekt verbundenen Chancen und Risiken vor. Verbleiben die wesentlichen Chancen und Risiken beim Leasinggeber, ist das sogenannte **Performance-Obligation-Modell** anzuwenden. Andernfalls sieht der Entwurf das **Derecognition-Modell** vor²³⁰. Die Bestimmung des Bilanzierungskonzeptes ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorzunehmen und im Verlauf des Leasingverhältnisses beizubehalten²³¹.

²²⁵ ED/2010/9, Abs. B7

²²⁶ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 543.

²²⁷ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 543.

²²⁸ DREISBACH/GROS, Auswirkungen geplanter Änderungen des IASB auf die Bilanzierung von Immobilienunternehmen und deren Kennzahlen, S. 137.

²²⁹ ED/2010/9, Abs. 7 lit. b

²³⁰ ED/2010/9, Abs. 29

²³¹ ED/2010/9, Abs. 28 i.V.m. Abs. 29

Zur Festlegung, welcher Ansatz gewählt werden soll, gibt der Entwurf verschiedene Kriterien vor. Entscheidend ist nach Absatz 28 des Entwurfes die **Chancen und Risiko-Verteilung** während und nach der Vertragslaufzeit. Bei der Entscheidung sind bestimmte Faktoren zu berücksichtigen²³². Für die Zeit während der Vertragsdauer ist zu prüfen, ob:

- wesentliche bedingte Leasingraten vereinbart wurden, die von der Nutzung oder der Leistung des Leasingobjektes abhängen,
- Kündigungs- oder Verlängerungsoptionen bestehen, und ob
- wesentliche Servicebestandteile im Leasingverhältnis enthalten sind, die nicht als eigene Komponente abgetrennt werden können.²³³

Desweiteren ist für die Zeit nach der vereinbarten Nutzungsdauer zu untersuchen, ob:

- das Leasingverhältnis so kurz war, dass noch eine signifikante Restnutzungsdauer gegeben ist, und ob
- am Ende der Nutzungsdauer eine wesentliche Wertänderung erwartet wird. Dabei sollen der aktuelle Barwert des Leasingobjektes am Ende der Laufzeit sowie etwaige Restwertgarantien berücksichtigt werden.²³⁴

Das Vorhandensein eines oder mehrerer dieser Indikatoren führt ausdrücklich nicht automatisch zur Annahme, dass die wesentlichen Chancen und Risiken beim Leasinggeber verbleiben²³⁵. Vielmehr muss im einzelnen überprüft werden, in welchem Ausmaß die Chancen und Risiken vom Leasinggeber getragen werden, um eine Entscheidung für die Anwendung des Performance Obligation oder des Derecognition-Modells zu treffen. Keinen Einfluss hat in diesem Zusammenhang das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit des Leasingnehmers. Dieser Aspekt wird bei der Entscheidung über das Bilanzierungs-Konzept ausgenommen²³⁶.

1 Performance Obligation-Modell

Verbleiben die wesentlichen Chancen und Risiken des Anlageobjektes beim Leasinggeber, muss das **Leasingobjekt** in seiner Bilanz aktiviert werden. Darüber hinaus aktiviert der Leasinggeber eine **Forderung auf den Erhalt der Leasingzahlungen** und passiviert in gleicher Höhe eine **Verbindlichkeit zur Erbringung der Leasing-Leistung** („*performance obligation*“). Diese Leistungsverbindlichkeit repräsentiert die Verpflichtung zur Überlassung des Leasingobjektes an den Leasingnehmer.²³⁷

Das Leasingobjekt wird mit seinen AHK aktiviert und über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Leasingforderung und die Leistungsverbindlichkeit sind bei Vertragsabschluss in Höhe des Barwertes der Leasingzahlungen zu erfassen²³⁸. Sie werden jedoch erst zu Beginn der Leasinglaufzeit (also nach der Übergabe des Leasingobjektes an den Leasingnehmer) in der Bilanz des Leasinggebers verbucht²³⁹. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben für die Bilanzierung des Leasingnehmers (siehe Abschnitt II in diesem Kapitel). Ebenso wie an dieser Stelle beschrieben, wird auch beim Leasinggeber der Zinssatz für die Diskontierung der

²³² Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 20.

²³³ ED/2010/9, Abs. B22

²³⁴ ED/2010/9, Abs. B24

²³⁵ ED/2010/9, Abs. B26

²³⁶ ED/2010/9, Abs. B27

²³⁷ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 20.

²³⁸ ED/2010/9, Abs. 33

²³⁹ ED/2010/9, Abs. 30

Leasingraten herangezogen, der dem Leasingnehmer berechnet wurde. Im Fall von Immobilien-Leasing kann als Diskontierungszinssatz auch die Rendite des Objektes angesetzt werden²⁴⁰. Anfängliche direkte Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss stehen, werden der Leasingforderung hinzugerechnet²⁴¹.

Vereinbarte **Kündigungs- oder Verlängerungsoptionen** werden analog zur Vorgehensweise beim Leasingnehmer bilanziert. Sie sind auch vom Vermieter nicht separat abzubilden. Vielmehr wird mit Hilfe geeigneter Schätzverfahren die längste mögliche Vertragslaufzeit ermittelt, deren Eintreten wahrscheinlicher ist als ihr Nicht-Eintritt (nähere Erläuterungen dazu in Abschnitt II.2 dieses Kapitels). Diese Laufzeit wird der Barwertberechnung zugrunde gelegt.

Auch **Kaufoptionen** sind aus den oben beschriebenen Gründen erst dann für die Leasingbilanzierung relevant, wenn sie vom Leasingnehmer ausgeübt werden²⁴². Bis dahin werden sie weder vom Mieter noch vom Vermieter in irgend einer Weise bilanziert²⁴³. Schließlich kann auch für die Behandlung von **bedingten Leasingraten** und **Restwertgarantien** auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen werden (siehe Abschnitt II.3 in diesem Kapitel). Es sind für jede Periode Erwartungswerte für die Leasingzahlungen zu bestimmen und als Grundlage für die Berechnung des Barwertes zu verwenden.

In den Folgeperioden ist die Leasingforderung entsprechend der **Effektivzinsmethode** fortzuschreiben²⁴⁴. Sie wird damit regelmäßig um den Tilgungsanteil der Leasingzahlung verringert, also um die Differenz zwischen Leasingrate und Zinsanteil (siehe Beispiel 4). Die Auflösung der Leistungsverbindlichkeit soll nach den Vorstellungen des IASB/FASB **abhängig von der Nutzungsintensität** durch den Mieter erfolgen²⁴⁵. Um diese zu bestimmen, können entweder Output-orientierte Kennzahlen (wie produzierte Einheiten) oder Input-orientierte Messgrößen (wie Maschinenstunden) ins Verhältnis zum erwarteten Gesamt-Output/-Input während der Mietdauer gesetzt werden²⁴⁶. Falls derartige Daten nicht verlässlich ermittelt werden können, soll die Leistungsverbindlichkeit linear über die Vertragslaufzeit abgebaut werden²⁴⁷.

Sollten Anzeichen für eine signifikante Veränderung der Leasingforderung bestehen, muss sie neu bewertet werden²⁴⁸. Dabei ist einerseits die Leasingdauer erneut zu schätzen, indem die Ausübungswahrscheinlichkeit für Kündigungs- oder Verlängerungsoptionen überprüft wird, und andererseits sind die Erwartungswerte der bedingten Leasingraten und Restwertgarantien aufgrund der veränderten Umstände neu zu bestimmen²⁴⁹. Wird bei dieser Überprüfung eine Veränderung der erwarteten Laufzeit festgestellt, sind die Anpassungen bei der Leasingforderung erfolgsneutral über eine identische Anpassung der Leistungsverbindlichkeit vorzunehmen²⁵⁰. Der Anpassungsbedarf infolge von Veränderungen in der Höhe der erwarteten Leasingzahlungen kann hingegen nur für zukünftige Perioden erfolgsneutral durch eine Anpassung der Leistungsverbindlichkeit umgesetzt werden. Wertberichtigungen von bereits geleisteten Leasingzah-

²⁴⁰ ED/2010/9, Abs. B12

²⁴¹ ED/2010/9, Abs. 33 lit. a

²⁴² ED/2010/9, Abs. 36

²⁴³ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 22.

²⁴⁴ ED/2010/9, Abs. 37 lit. a

²⁴⁵ ED/2010/9, Abs. 37 lit. b

²⁴⁶ ED/2010/9, Abs. 38

²⁴⁷ ED/2010/9, Abs. 37 lit. b

²⁴⁸ ED/2010/9, Abs. 39

²⁴⁹ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 22.

²⁵⁰ ED/2010/9, Abs. 39 lit. a

lungen sind erfolgswirksam in der GuV des Leasinggebers abzubilden²⁵¹. Der zur Erstbewertung festgelegte Diskontierungszinssatz ist auch im Fall von Neueinschätzungen beizubehalten. Einzig bei bedingten Mietzahlungen, die von externen Zinssätzen abhängen, ist bei Veränderung der erwarteten Miethöhe auch der Diskontierungszins anzupassen. Gewinne oder Verluste, die durch den neuen Zinssatz entstehen, sind erfolgswirksam zu verbuchen²⁵².

Beispiel 4: Bilanzierung nach Performance-Obligation-Modell

An einem Beispiel soll die soeben erläuterte Bilanzierung noch einmal nachvollzogen werden. Angenommen wird ein Mietvertrag über eine Maschine im Wert von 12.000 EUR. Diese habe eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren. Die Maschine soll bei einer jährlichen Miete in Höhe von 1.500 EUR über 5 Jahre gleichmäßig genutzt werden. Der Vermieter lege der Vereinbarung einen Zinssatz von 10% zugrunde.

Da die mit der Maschine verbundenen Chancen und Risiken zum größten Teil beim Vermieter verbleiben, muss er nach dem Performance-Obligation-Modell bilanzieren. Er aktiviert daher die Maschine in seiner Bilanz mit 12.000 EUR. Durch die Vermietung entsteht bei ihm ein Recht auf Erhalt der Leasingraten, welches er ebenfalls aktivieren muss. Der Wertansatz dieser Leasingforderung entspricht dem Barwert der Leasingraten. Gleichzeitig verpflichtet sich der Vermieter zur Überlassung der Maschine an den Nutzer. Diese Leistungsverbindlichkeit ist mit einem identischen Betrag in der Bilanz zu erfassen, jedoch auf der Passivseite. Mit Hilfe der bereits aus Beispiel 2 bekannten Formel kann der Barwert der Leasingraten berechnet werden:

$$BW = \sum_{t=1}^n \frac{c_t}{(1+r)^t} = \frac{1.500}{(1+0,1)} + \frac{1.500}{(1+0,1)^2} + \dots + \frac{1.500}{(1+0,1)^5} \approx 5.686$$

In der Bilanz sind diese Posten entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu erfassen. Der Exposure Draft sieht außerdem den Ausweis eines „Net Lease Asset“ vor²⁵³, also dem Saldo von Leasingobjekt, Leasingforderung und Leistungsverbindlichkeit. Es ist zu erkennen, dass dieser Wert am Anfang und am Ende der Nutzungsüberlassung dem fortgeschriebenen Buchwert der Maschine entspricht. Während der Vertragslaufzeit liegt das Net Lease Asset über dem Buchwert der Maschine. Die positive Differenz erklärt sich dadurch, dass die Leasingforderung langsamer abgebaut wird als die Leistungsverbindlichkeit.

Die Maschine wird linear über ihre Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Das entspricht einer jährlichen AfA von 800 EUR ($12.000 \div 15$). Die Mietzahlungen sind in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufzuspalten. Der Zinsanteil entspricht in diesem Beispiel 10% der verbleibenden Leasingforderung. Von den 1.500 EUR Miete kann der Leasinggeber im ersten Jahr 569 EUR als Zinsertrag vereinnahmen ($5.686 \times 10\%$). Die übrigen 931 EUR verringern die verbleibende Leasingforderung ($5.686 - 931 = 4.755$). Im Laufe der Zeit nimmt der Zinsertrag ab, da die Leasingforderung kleiner wird, der interne Zinssatz aber wie gefordert konstant bei 10% bleibt.

Die passivierte Leistungsverbindlichkeit soll entsprechend der Nutzungsverteilung über die Vertragslaufzeit abgebaut werden. Im vorliegenden Fall also linear mit einem jährlichen Betrag von 1.137 EUR ($5.686 \div 5$). Dieser Betrag kann vom Leasinggeber als Leasingertrag verbucht werden.

²⁵¹ ED/2010/9, Abs. 39 lit. b

²⁵² ED/2010/9, Abs. 40

²⁵³ ED/2010/9, Abs. 42 lit. d

Jahr	0	1	2	3	4	5
Bilanz						
Maschine	12.000	11.200	10.400	9.600	8.800	8.000
Leasingforderung	5.686	4.755	3.730	2.603	1.364	0
Leistungsverbindlichkeit	5.686	4.549	3.412	2.274	1.137	0
Net Lease Asset	12.000	11.406	10.719	9.929	9.026	8.000
GuV						
Leasingertrag		1.137	1.137	1.137	1.137	1.137
Zinsertrag		569	475	373	260	136
AfA Maschine		800	800	800	800	800
Gesamtertrag		906	813	710	598	474

Ein Leasingvertrag mit Laufzeitoptionen, bedingten Raten oder Garantien wäre auf die gleiche Weise zu bilanzieren, da derartige Gestaltungen von Anfang an durch Modifikation der Laufzeit oder der Leasingrate Berücksichtigung finden.

2 Derecognition-Modell

Der Derecognition-Ansatz ist vom Leasinggeber anzuwenden, wenn die wesentlichen Chancen und Risiken des Leasingobjektes auf den Leasingnehmer übertragen werden²⁵⁴. Die Grundidee ist es, den Wert des Leasingobjektes, der während der Leasingdauer verbraucht wird, aus der Bilanz des Leasinggebers **auszubuchen** („derecognise“)²⁵⁵. Um die Höhe des Betrages zu bestimmen, der auf die Nutzungsüberlassung entfällt, ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Fair Value der erwarteten Leasingzahlungen (=Leasingforderung) und der Fair Value des Leasingobjektes zu bestimmen und ins Verhältnis zu setzen. Der Ausbuchungsbetrag ergibt sich, indem dieser Quotient mit dem Buchwert des Leasingobjektes multipliziert wird²⁵⁶:

$$\text{Ausbuchung} = \frac{\text{FV (Leasingforderung)}}{\text{FV (Leasingobjekt)}} \times \text{Buchwert (Leasingobjekt)}$$

Nach der Übergabe des Mietobjektes an den Leasingnehmer wird dieser Betrag vom Leasinggeber ausgebucht. Der verbleibende Wert des Leasingobjektes repräsentiert das Nutzungspotential, welches vom Leasinggeber nach der Rückgabe des Leasingobjektes weiter verwertet werden kann²⁵⁷. Dieser Betrag wird daher umklassifiziert und als **Restwert** in der Bilanz erfasst²⁵⁸. Der Restwert wird während der Vertragslaufzeit konstant fortgeführt. Er wird nur angepasst, wenn eine Wertminderung nach IAS 36 vorliegt²⁵⁹ oder wenn sich die geschätzte Leasingdauer verändert²⁶⁰.

Darüber hinaus ist das Recht auf den Erhalt von Leasingzahlungen in Form einer **Leasingforderung** in der Bilanz zu aktivieren. Sowohl Restwert als auch Leasingforderung sind getrennt von

²⁵⁴ Vgl. ED/2010/9, Abs. 29

²⁵⁵ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 23.

²⁵⁶ ED/2010/9, Abs. 50

²⁵⁷ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 23.

²⁵⁸ ED/2010/9, Abs. 46 lit. c

²⁵⁹ ED/2010/9, Abs. 59

²⁶⁰ ED/2010/9, Abs. 56 lit. a

anderen Vermögenswerten zu bilanzieren²⁶¹. Zur Bewertung ist die gleiche Vorgehensweise anzuwenden wie beim Performance-Obligation-Modell - auch hier dient der Barwert der Leasingzahlungen als Wertansatz. Überhaupt unterscheidet sich die Zugangs- und Folgebewertung von Leasingverhältnissen beim Derecognition-Modell nicht von der beim Performance-Obligation-Ansatz²⁶². Laufzeitoptionen und anderen Vertragsgestaltungen wird durch Anpassung der Laufzeit oder der geschätzten Leasingzahlungen Rechnung getragen. Abweichungen gibt es lediglich bei der Erfassung von Schätzungsänderungen für Folgeperioden, da sich durch eine Laufzeitanpassung die Verteilung zwischen verbliebenem Restwert und übertragenem Nutzen ändert.

Der ausgebuchte Betrag stellt für den Leasinggeber einen Aufwand dar, dem die Leasingforderung als Ertrag gegenübersteht. Abhängig vom Geschäftsmodell des Leasinggebers sind diese Posten entweder einzeln oder als Nettoposition in der GuV auszuweisen. Ist der Derecognition-Ansatz bei einem Mietverhältnis im Rahmen einer Wertschöpfungspartnerschaft anzuwenden, muss daher bestimmt werden, ob die vermietende Projektgesellschaft als Hersteller anzusehen ist oder als Bereitsteller einer Finanzierung. Für einen **Hersteller** dient Leasing als Alternative zum Verkauf seiner Produkte²⁶³. Da die wesentlichen Potentiale des Produktes an den Leasingnehmer übergehen, soll auch das Leasingverhältnis wie ein Verkauf abgebildet werden. Das bedeutet, dass der ausgebuchte Betrag als Herstellungskosten des Umsatzes erfasst und ein Umsatzerlös in Höhe der Leasingforderung realisiert wird²⁶⁴. Beide Posten sind separat in der GuV auszuweisen. Eine eigens gebildete Projektgesellschaft sollte in der Regel jedoch eher als **Finanzierer** einzuordnen sein. In diesem Fall sind die Aufwände und Erträge als Nettoposition saldiert anzugeben (siehe Beispiel 5).

Muss der ausgebuchte Betrag und der Restwert aufgrund einer veränderten geschätzten Laufzeit berichtigt werden, realisiert der Leasinggeber in der Periode der **Berichtigung** erneut einen Umsatzerlös bzw. einen Aufwand in Höhe des Korrekturbetrages²⁶⁵. Die Herstellungskosten des Umsatzes sind auf die gleiche Weise zu korrigieren. Tritt der Leasinggeber als Finanzierer auf, erfolgt die Berichtigung in saldierter Form. Änderungen an der Höhe der erwarteten Leasingzahlungen sind stets erfolgswirksam zu verbuchen²⁶⁶.

Beispiel 5: Bilanzierung nach Derecognition-Modell

Auch das Derecognition-Modell soll in einem Beispiel näher erläutert werden. Eine Maschine mit einem Buchwert von 12.000 EUR und einem Fair Value von 15.000 EUR soll durch eine Leasinggesellschaft vermietet werden. Ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer beträgt 6 Jahre. Der Mietvertrag sieht eine jährliche Miete von 3.500 EUR und eine Laufzeit von 5 Jahren vor. Wie im Beispiel zuvor liegt der Zinssatz des Leasingverhältnisses bei 10%.

Das Nutzungspotential der Maschine wird zum größten Teil während der fünfjährigen Nutzung durch den Mieter verbraucht. Beim Leasinggeber verbleibt nur ein geringer Restwert. Aus diesem Grund hat dieser das Leasingverhältnis nach dem Derecognition-Modell zu bilanzieren. Zu Beginn des Leasingvertrages bucht der Leasinggeber den Anteil der Maschine aus seiner Bilanz aus, der dem Leasingnehmer zur Nutzung überlassen wird. Dazu benötigt er den Fair

²⁶¹ ED/2010/9, Abs. 60

²⁶² SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 24.

²⁶³ ED/2010/9, Abs. 61 lit. a

²⁶⁴ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 23.

²⁶⁵ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, Beispiel 5, S. 25.

²⁶⁶ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 24.

Value der Leasingforderung. Dieser kann als Barwert der Leasingzahlungen wie im Beispiel 4 berechnet werden:

$$BW = \sum_{t=1}^5 \frac{3.500}{(1 + 0,1)^t} \approx 13.268$$

Damit ergibt sich ein auszubuchender Betrag von 10.614 EUR:

$$Ausbuchung = \frac{13.268}{15.000} \times 12.000 \approx 10.614$$

Der Buchwert der Maschine ist um diesen Betrag zu kürzen. Der verbleibende Buchwert von 1.368 EUR (12.000 ./. 10.614) wird umklassifiziert und als Restwert in der Bilanz fortgeführt. Die Leasingforderung in Höhe von 13.268 EUR wird ebenfalls aktiviert. Sie wird durch den Tilgungsanteil der Mietzahlungen über die Vertragslaufzeit abgebaut. Die Tabelle zeigt die Wertentwicklung der Forderung.

Jahr	0	1	2	3	4	5
Bilanz						
Maschine	12.000					
Restwert		1.386	1.386	1.386	1.386	1.386
Leasingforderung	13.268	11.095	8.704	6.074	3.182	0
GuV						
Leasingertrag		2.654				
Zinsertrag		1.327	1.109	870	607	318
Gesamtertrag		3.980	1.109	870	607	318

Der Abschluss des Mietvertrages kann wie eine Veräußerung der Nutzungsrechte betrachtet werden. Der Leasinggeber erzielt dadurch einen Umsatzerlös in Höhe des Barwertes der Leasingzahlungen - in diesem Beispiel 13.268 EUR. Durch die Abtrennung eines Nutzungsrechtes vom Buchwert der Maschine realisiert er aber zugleich einen Aufwand in Höhe von 10.614 EUR. Bei einem Hersteller-Leasing sind diese beiden Posten separat in der GuV zu erfassen. In diesem Beispiel ist der Leasinggeber aber nicht der Hersteller der Maschine, sondern stellt mit dem Leasingvertrag nur die finanziellen Mittel für die Nutzung bereit. Es genügt daher, einen saldierten Leasingertrag von 2.654 EUR (13.268 ./. 10.614) auszuweisen. Dieser Ertrag ist in voller Höhe erfolgswirksam bei der Übergabe des Leasingobjektes an den Mieter zu verbuchen. In den Folgeperioden erzielt der Leasinggeber nur noch Zinserträge aus der Finanzierung des Nutzungsrechtes. Ihre Höhe lässt sich durch Multiplikation der jeweiligen Restforderung mit dem Zinsfuß von 10% berechnen. Sie sind von anderen Zinserträgen getrennt auszuweisen²⁶⁷.

3 Verträge mit Servicebestandteilen

Werden im Leasingvertrag neben der Nutzungsüberlassung auch Dienstleistungen vereinbart, die in den Mietzahlungen enthalten sind, gelten für den Leasinggeber grundsätzlich die gleichen Bilanzierungsvorschriften wie für den Leasingnehmer. Um die Leasingforderung korrekt bewerten zu können, muss zunächst geprüft werden, ob die vereinbarten Dienstleistungen als

²⁶⁷ ED/2010/9, Abs. 62

eigenständige Komponenten identifiziert werden können. Das geschieht nach den gleichen Kriterien wie in Abschnitt II.4 für den Leasingnehmer beschrieben wurde. Der Anteil an den Mietzahlungen, der der Nutzungsüberlassung zugeordnet werden kann, ist zur Bewertung der Leasingforderung zu verwenden. Der Service-Anteil soll nach den Vorschriften des IASB-Entwurfes ED/2010/6 *Revenue from contracts with customers* bzw. den später daraus abgeleiteten Rechnungslegungsstandards separat erfasst werden²⁶⁸.

Falls keine eigenständige Service-Komponente identifiziert werden kann, wird die Dienstleistung als Teil der Leasingvereinbarung betrachtet. Dann wird wie beim Leasingnehmer die gesamte Miete zur Bewertung herangezogen²⁶⁹. Allerdings gilt dies nur, wenn das **Performance-Obligation-Modell** zur Anwendung kommt. Bilanziert der Leasinggeber nach dem **Derecognition-Modell**, sind die Leasingzahlungen in jedem Fall angemessen zu verteilen²⁷⁰. Offen bleibt dabei jedoch, welcher Wert in diesem Fall für die Dienstleistung anzusetzen ist. Der Entwurf schlägt zwar vor, den Einzelverkaufspreis der Service-Leistung zu verwenden²⁷¹, aber wenn die Leistung nicht als eigenständige Komponente abgegrenzt werden kann, ist eine korrekte Aufteilung nicht immer ohne weiteres möglich²⁷².

Abgesehen von dieser Frage entsteht durch die vorgesehene Behandlung von Dienstleistungen ein anderes grundsätzliches Problem: Werden Services beim Performance-Obligation-Ansatz dem Nutzungsrecht hinzugerechnet, weil sie keine eigene Komponente darstellen, führt das dazu, dass bereits zu Beginn des Leasingvertrages Forderungen für zukünftige Leistungen in der Bilanz des Leasinggebers erfasst werden. Dieses Vorgehen verstößt gegen das IFRS-Rahmenkonzept, da eine noch nicht erbrachte Leistung keinen Vermögenswert darstellt²⁷³ und deshalb auch keine Forderung bilanziert werden sollte. Mit dieser Begründung könnte auch gegen die Aktivierung der Leasingforderung argumentiert werden. Immerhin erbringt der Leasinggeber seine Pflicht zur Nutzungsüberlassung auch erst im Laufe der Zeit. Bei ernsthafter Betrachtung muss man jedoch zu dem Ergebnis kommen, dass sich die Erbringung einer konkreten Dienstleistung von der abstrakten Erbringung einer Überlassungspflicht unterscheidet. Insofern wäre es sinnvoll, die Service-Komponente immer von der Nutzungsüberlassung zu trennen und separat zu bilanzieren. Die Schwierigkeit einer angemessenen eigenständigen Bewertung kann damit jedoch auch nicht beseitigt werden.

IV Übergangsvorschriften

Der vorgestellte Exposure Draft wurde bisher noch nicht in eine gültige Rechtsvorschrift übertragen. Dennoch sollten Unternehmen, die langfristige Mietverträge abschließen, die geplanten Neuregelungen bereits heute in ihre Kalkulation einbeziehen. Wenn der Entwurf in der aktuellen Fassung verabschiedet wird, sind nicht nur neue Leasingverhältnisse von der Reform betroffen, sondern auch **alle bestehenden Vereinbarungen**²⁷⁴. Ab der ersten Berichtsperiode nach Inkrafttreten des ED Leases sollen Leasingnehmer und Leasinggeber die darin festgeleg-

²⁶⁸ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 24.

²⁶⁹ ED/2010/9, Abs. B5 lit. b

²⁷⁰ ED/2010/9, Abs. B5 lit. c

²⁷¹ ED/2010/9, Abs. B5 lit. c

²⁷² Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 24.

²⁷³ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 25.

²⁷⁴ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 543.

ten Bilanzierungsvorschriften anwenden²⁷⁵. Für laufende Verträge sehen IASB und FASB einen vereinfachten retrospektiven Ansatz zur Überführung in das neue System vor²⁷⁶.

Leasingnehmer sollen dazu für jedes bestehende Leasingverhältnis eine Verbindlichkeit zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtung passivieren. Zur Bewertung dieser Verbindlichkeit ist der Barwert der noch ausstehenden Mietzahlungen heranzuziehen. Dieser ist durch Diskontierung der Zahlungen mit dem Grenzfremdkapitalzins des Leasingnehmers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu ermitteln.²⁷⁷ In der gleichen Höhe hat der Mieter ein Nutzungsrecht zu aktivieren, welches auf Werthaltigkeit zu überprüfen und ggf. anzupassen ist²⁷⁸. Sind die Leasingzahlungen nicht gleichmäßig über die Laufzeit verteilt, muss das Nutzungsrecht um in Vorperioden abgegrenzte Zahlungen korrigiert werden²⁷⁹. **Kurzfristige Leasingverträge** mit einer Laufzeit von maximal 12 Monaten müssen nicht abgezinst werden²⁸⁰. In diesem Fall wird die Summe der ausstehenden Zahlungen als Wertansatz für Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht verwendet²⁸¹. Einzig Leasingverhältnisse ohne jegliche Optionen oder Garantien, die nach IAS 17 als Finanzierungs-Leasing klassifiziert und in der Bilanz des Leasingnehmers erfasst wurden, können auch nach Inkrafttreten des Entwurfes mit den gleichen Bilanzansätzen fortgeführt werden²⁸².

Der Leasinggeber hat analog zum Leasingnehmer für jedes bestehende Leasingverhältnis eine Forderung auf Erhalt der Mietzahlungen zu aktivieren. Auch bei ihm bildet der Barwert der ausstehenden Zahlungen die Bewertungsgrundlage. Zur Diskontierung soll der Zinssatz verwendet werden, der dem Leasingnehmer bei Vertragsabschluss berechnet wurde. Diese Forderung ist auf Werthaltigkeit zu überprüfen und ggf. anzupassen.²⁸³ Wendet der Leasinggeber das Performance-Obligation-Modell an, muss er neben der Leasingforderung in gleicher Höhe eine Leistungsverbindlichkeit erfassen²⁸⁴. Ist das Leasingobjekt durch die Klassifizierung als Finanzierungs-Leasing beim Leasingnehmer aktiviert, muss es nach Inkrafttreten der vorgeschlagenen Änderungen wieder in die Bilanz des Leasinggebers aufgenommen werden. Es ist mit den fortgeführten AHK zu aktivieren²⁸⁵, so dass es mit dem Wert in der Bilanz erscheint, als wäre es niemals ausgebucht worden²⁸⁶. Wird das Derecognition-Modell vom Leasinggeber angewendet, muss statt des Leasingobjektes der Fair Value des Restwertes vom Leasingobjekt aktiviert werden²⁸⁷.

V Auswirkungen auf die Bilanzierungspraxis

Die vorgeschlagene Reform der Leasingbilanzierung wird sowohl für Leasingnehmer als auch für Leasinggeber weitreichende Auswirkungen nach sich ziehen. Wie stark Unternehmen betroffen

²⁷⁵ ED/2010/9, Abs. 87

²⁷⁶ ED/2010/9, Abs. 88

²⁷⁷ ED/2010/9, Abs. 90a

²⁷⁸ ED/2010/9, Abs. 90b

²⁷⁹ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 543.

²⁸⁰ VON OERTZEN/ESSER, ED 2010/9: Neue Spielregeln für die Leasingbilanzierung, S. 483.

²⁸¹ ED/2010/9, Abs. 93

²⁸² ED/2010/9, Abs. 92

²⁸³ ED/2010/9, Abs. 94a

²⁸⁴ ED/2010/9, Abs. 94b

²⁸⁵ ED/2010/9, Abs. 94c

²⁸⁶ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 27.

²⁸⁷ ED/2010/9, Abs. 95b

sind, hängt maßgeblich von der konkreten Ausgestaltung der Mietverträge ab. Besonders in Unternehmen mit einer großen Anzahl an Operating-Leasing-Verhältnissen von teuren Anlagegütern wie Flugzeugen oder Gebäuden²⁸⁸ wird sich die Umstellung durch eine deutliche Bilanzverlängerung bemerkbar machen. Wird der Entwurf in der aktuellen Fassung umgesetzt, ist durch die Ausweitung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten mit einer **Verschlechterung der Eigenkapitalquote** zu rechnen²⁸⁹, da ein off-balance Leasing nicht mehr möglich sein wird. Darüber hinaus führt die geforderte Anwendung der Effektivzinsmethode besonders am Anfang der Vertragslaufzeit zu erhöhten Zinsaufwänden und damit zu einem **schlechteren Betriebsergebnis**²⁹⁰.

Während einfache Leasingverhältnisse nach dem neuen Konzept relativ übersichtlich in der Bilanz abgebildet werden können, müssen für Verträge mit Laufzeitoptionen erhebliche Anstrengungen unternommen werden um diese exakt abzubilden. Die Ermittlung von Eintrittswahrscheinlichkeiten für mögliche Szenarien ist nicht nur **aufwändig**, sondern eröffnet auch große Ermessensspielräume.²⁹¹ Die korrekte Schätzung einer Vielzahl von Faktoren wird in der Praxis weitaus schwieriger sein als es der Entwurf des IASB/FASB erahnen lässt. Unternehmen sehen sich dadurch einem hohen Risiko ausgesetzt, dass ihr Jahresabschluss bei einer Bilanzprüfung beanstandet wird. Deshalb wird es unerlässlich sein, eine **umfassende Dokumentation** anzufertigen, welche die Annahmen rechtfertigt, die der Bilanzierung zugrunde liegen²⁹². Im Idealfall können sogar historische Daten vorgelegt werden, die zur Einschätzung der Faktoren beigetragen haben. Um solche Informationen gewinnen und dokumentieren zu können, ist ein konzernweites Reporting erforderlich²⁹³.

Die gleichen Schwächen zeigen sich auch bei der Bilanzierung bedingter Leasingraten. Ihre Höhe ist nur sehr schwer zu schätzen und die ermittelten Werte basieren auf unsicheren Annahmen. Auf diese Weise sind Leasingverhältnisse entgegen dem Ziel des IASB/FASB keinesfalls besser vergleichbar²⁹⁴.

Dass diese neue Komplexität auch finanzielle Auswirkungen hat, verwundert nicht. Es werden nicht nur mehr Abteilungen eines Unternehmens mit der Informationsbereitstellung beschäftigt sein. In großen Unternehmen kann es auch notwendig sein, die IT-Systeme an die neuen Anforderungen anzupassen, da die Komplexität manuell nicht mehr bewältigt werden könnte²⁹⁵. Insgesamt werden die **Kosten für die Bilanzierung stark ansteigen**²⁹⁶.

Die geschilderten Herausforderungen werden auch auf lebenszyklusübergreifende Wertschöpfungspartnerschaften zukommen. Im Rahmen der Bilanzierung sind bestehende Mietverhältnisse insbesondere hinsichtlich der Verteilung von Nutzungspotentialen und Risiken zu untersuchen. Die Zuordnung der Vertragsverhältnisse zu einem der neuen Bilanzierungsmodelle wird

²⁸⁸ KPMG, Briefing Sheet - Exposure draft ED/2010/9 Leases, S. 1.

²⁸⁹ DREISBACH/GROS, Auswirkungen geplanter Änderungen des IASB auf die Bilanzierung von Immobilienunternehmen und deren Kennzahlen, S. 139.

²⁹⁰ Vgl. DREISBACH/GROS, Auswirkungen geplanter Änderungen des IASB auf die Bilanzierung von Immobilienunternehmen und deren Kennzahlen, S. 140.

²⁹¹ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 540.

²⁹² Vgl. SLOTTA/LOITZ, Lease Accounting - heute und morgen, S. 37.

²⁹³ SLOTTA/LOITZ, Lease Accounting - heute und morgen, S. 29.

²⁹⁴ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 542.

²⁹⁵ Vgl. SLOTTA/LOITZ, Lease Accounting - heute und morgen, S. 31f.

²⁹⁶ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 543.

in der Regel auch Auswirkungen auf die **Risikobewertung** von Investitionen haben²⁹⁷.

Nicht nur das Risikomanagement muss einer Überprüfung unterzogen werden, auch die strategische Planung der Partnerschaft sollte untersucht werden. Sind die langfristigen Ziele der beteiligten Unternehmen an Finanzkennzahlen ausgerichtet, sollten diese auf Basis der neuen Vorschriften angepasst werden²⁹⁸. Denn wie bereits erwähnt, sind Unternehmen mit umfassenden Leasingverhältnissen besonders stark von den Auswirkungen auf die Kennzahlen betroffen. Diese sollten in einer angepassten Planung antizipiert werden.

Durch die enge Zusammenarbeit in einer Wertschöpfungspartnerschaft entstehen wertvolle Vorteile gegenüber herkömmlicher Leasinggesellschaften. Die vielfältigen Informationen, die zur Bewertung des Leasingverhältnisses erforderlich sind, können in einer Projektpartnerschaft effizienter ausgetauscht werden als zwischen fremden Unternehmen. Um dies sicherzustellen, ist es empfehlenswert, die Bereitstellung von Informationen bereits im Mietvertrag zu vereinbaren. Auch Dienstleistungen sollten aufgrund ihrer besonderen Bilanzierungsvorschriften getrennt ausgewiesen werden.²⁹⁹ So kann bei neuen Leasingverträgen sichergestellt werden, dass nach Inkrafttreten des Entwurfes sämtliche relevante Informationen vorhanden sind.

²⁹⁷ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 544.

²⁹⁸ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 544.

²⁹⁹ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 544.

E Fazit und Ausblick

Die Überlassung eines Anlageobjektes zur Nutzung bildete die Grundlage der Untersuchung in dieser Arbeit. Im Rahmen einer lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaft stellt die Nutzungsüberlassung den zentralen Anknüpfungspunkt für die Bilanzierung dar. Es wurde gezeigt, dass sowohl im deutschen als auch im internationalen Bilanzrecht verschiedene Vertragstypen unterschieden werden und dass diese Klassifizierung einen erheblichen Einfluss auf die Bilanzierung hat. Beide Systeme unterscheiden sich hinsichtlich der Zurechnungskriterien nur in Details. Der auffälligste Unterschied ist die Präzision der deutschen Regelung, die mit scharfen Grenzwerten eine exakte Abgrenzung der verschiedenen Vertragstypen ermöglicht. Die IFRS-Vorschrift zeigt dagegen eher die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Bilanzierung auf und muss für den konkreten Einzelfall ausgelegt werden.

Beide Systeme teilen in ihrer derzeitigen Fassung eine Schwäche, die schon länger kritisiert wird: Mietverhältnisse, die nach den geltenden Regelungen als Operating-Leasing klassifiziert werden, müssen vom Nutzer des Mietobjektes nicht bilanziert werden. Dadurch wird den Bilanzadressaten die oftmals langjährige Verpflichtung zur Zahlung der Leasingraten vorenthalten. Dieser Problematik soll mit der Einführung eines neuen internationalen Standards zur Leasingbilanzierung (ED/2010/9) begegnet werden. Das Ziel war es, Unternehmensabschlüsse in Bezug auf Leasing besser vergleichen zu können und einen besseren Überblick über die wirtschaftliche Lage eines Unternehmens zu vermitteln.

Mit dem vorgeschlagenen Standard ist es gelungen, eine bilanzneutrale Behandlung von Operating-Leasingverhältnissen zu verhindern. Treten die Vorschläge unverändert in Kraft, müssen sämtliche Vereinbarungen über die Nutzung von Wirtschaftsgütern bilanziert werden. Das Ziel, Leasingverhältnisse transparenter zu präsentieren, scheint durch die Verlagerung der Vereinbarungen aus dem Anhang in die eigentliche Bilanz erreicht. Die meisten Stimmen in der Literatur sind mit dem Entwurf dennoch unzufrieden. Zumindest beim Leasinggeber gibt es nach wie vor eine Zweiteilung der Bilanzierungsvorschriften. Abhängig von der Ausgestaltung des Leasingvertrages ist eines von zwei grundsätzlich verschiedenen Konzepten anzuwenden. Für eine Wertschöpfungspartnerschaft bedeutet dies auch in Zukunft keine Vereinfachung der Bilanzierung ihrer Mietverhältnisse.

Für die Vertragspartner ist eher das Gegenteil der Fall. Zwar sind nach dem Entwurf die Zahlungsverpflichtungen des Mieters in Form einer Leasingverbindlichkeit in der Bilanz ersichtlich, doch die Aussagekraft dieser Bilanzposition bleibt aufgrund enormer Ermessensspielräume begrenzt³⁰⁰. Stattdessen ist davon auszugehen, dass die Komplexität der Bilanzierung von Leasingverhältnissen enorm ansteigen wird.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf der Seite des Leasinggebers. Laufzeitoptionen und bedingte Leasingraten erschweren die Bilanzierung erheblich, da ein Leasinggeber das Verhalten seiner Mieter vorhersagen muss um die Verträge entsprechend der Forderungen des IASB/FASB zu bilanzieren³⁰¹. Darüber hinaus wird die ungleiche Behandlung von Servicebestandteilen bemängelt. Während ein Leasingnehmer Dienstleistungen, die nicht als eigene Komponente identifiziert werden können, zusammen mit den Leasingzahlungen für die Nutzungsüberlas-

³⁰⁰ Vgl. SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, S. 545.

³⁰¹ SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 28.

sung bilanzieren kann, muss der Leasinggeber bei Anwendung des Derecognition-Modells in jedem Fall eine Trennung vornehmen. Eine Begründung für diese Unterscheidung gibt es indes nicht.

Die Bilanzierung bei Leasinggeber gibt einen weiteren Anlass zur Kritik: Die Aktivierung einer Leasingforderung bei gleichzeitiger Passivierung einer Leistungsverbindlichkeit steht im Widerspruch zum IFRS-Rahmenkonzept. Für die Erfassung dieser Positionen gibt es zwei Sichtweisen. Entweder wird davon ausgegangen, dass der Leasinggeber seine Leistungspflicht durch Übergabe des Mietobjektes erfüllt. Dann ist es gerechtfertigt, dass er eine Forderung für den Erhalt der Mietzahlungen verbucht. Da die Leistung aber durch die Überlassung erbracht wurde, sollte keine Leistungsverpflichtung bilanziert werden. Im umgekehrten Fall könnte angenommen werden, dass die Leistung erst im Laufe der Zeit durch die andauernde Überlassung erbracht wird. Dies würde eine Erfassung der Leistungsverbindlichkeit rechtfertigen. Eine Forderung auf Erhalt der Mietzahlungen kann dann aber nur in Höhe der bereits erbrachten Leistung aktiviert werden. Denn nach dem Rahmenkonzept können für nicht erbrachte Leistungen keine Forderungen geltend gemacht werden.³⁰²

Es ist eine große Herausforderung, eine gemeinsame Bilanzierungsvorschrift für sämtliche Leasingverhältnisse zu entwickeln. Die Idee im Exposure Draft war es, eine einfache Vertragsgestaltung als Grundlage zu nehmen und sämtliche Abweichungen von der Grundform durch eine Anpassung der Leasingraten oder der Laufzeit darzustellen. In der Praxis stößt dieser Ansatz schnell an seine Grenzen, da auf diese Weise eine enorme Komplexität geschaffen wird, die für bilanzierende Unternehmen einen umfangreichen Mehraufwand bedeutet. Es ist fraglich, ob dieser Aufwand und die damit verbundenen Kosten durch eine verbesserte Bilanzqualität gerechtfertigt werden kann.

Eine Vereinfachung würde sich bereits ergeben, wenn von der Unterscheidung zwischen Performance-Obligation- und Derecognition-Modell Abstand genommen werden würde. Es ist nicht ersichtlich, warum beim Leasinggeber ein hybrider Ansatz gewählt wurde, während beim Leasingnehmer allein das Nutzungsrecht im Fokus der Bilanzierung steht. Das Derecognition-Modell würde mit seiner Ausbuchung eines Nutzungsrechtes optimal als Gegenstück zum Right-of-Use-Ansatz passen und als alleinstehendes Konzept ausreichen.³⁰³ Das vorgeschlagene Hybrid-Modell wird in weiten Teilen der Literatur kritisiert. Während der Recherche wurden keine Autoren gefunden, die dieses Modell ohne Einschränkung befürworten.

Dass sich die für Anfang 2012 geplante Veröffentlichung eines überarbeiteten Vorschlags immer weiter verzögert, spricht für eine anhaltende Diskussion zwischen IASB und FASB. Es ist damit zu rechnen, dass der Entwurf in wichtigen Punkten noch einmal verändert wird. Dennoch müssen sich Unternehmen, die Vertragspartner in einem Leasingvertrag sind, frühzeitig mit den neuen Konzepten auseinandersetzen. Sollten dabei Auswirkungen auf die Unternehmenskennzahlen festgestellt werden, müssen diese den Stakeholdern rechtzeitig kommuniziert werden, damit sie sich auf die Änderungen einstellen können. Bei der Gründung von Wertschöpfungspartnerschaften ist im Vorfeld der Änderungen ganz besonders auf die Risikoverteilung innerhalb der Partnerschaft zu achten. Die vereinbarten Mietverträge sollten so transparent wie möglich sein, indem sie sämtliche Leistungskomponenten getrennt ausweisen. Dies erleichtert im Nachhinein die korrekte Zuordnung.

³⁰² SCHMIDT/HARTMANN-WENDELS/ADOLPH, Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber, S. 27.

³⁰³ JUNG/RUTHARDT/HERMENS, Scheitert das IASB an einer tragfähigen Reform der Leasingbilanzierung?, S. 203.

Abbildungsverzeichnis

B.1. Erstellung eines Anlageobjektes in eigenem Projekt	7
B.2. Erstellung eines Anlageobjektes in einer LWP	8
B.3. Einfaches Beispiel für Vertragsbeziehungen in einer LWP	8
B.4. Typisches Leasingverhältnis	9
B.5. Leasing-Anteil an den gesamtwirtschaftlichen Investitionen	11
C.1. Zurechnung beweglicher Wirtschaftsgüter bei Vollamortisation	17
C.2. Zurechnung beweglicher Wirtschaftsgüter bei Teilamortisation	22
C.3. Abschlusszahlung zur Deckung der Kosten	23
C.4. Mehrerlös bei Veräußerung	23
C.5. Zurechnung unbeweglicher Wirtschaftsgüter bei Teilamortisation	24

Tabellenverzeichnis

C.1. Bilanzierungsvorschriften in den Leasing-Erlassen	17
C.2. Anhaltspunkte für Finanzierungs-Leasing	30
C.3. Bilanzierungsvorschriften im IAS 17	30
C.4. Erweiterte Angaben im Anhang der Bilanz des Leasingnehmers	39
C.5. Erweiterte Angaben im Anhang der Bilanz des Leasinggebers	40

Literaturverzeichnis

- (1) **Baetge, Jörg/Graupe, Fabian:** Der ED Leases - Paradigmenwechsel mit Schattenseiten. IRZ, 2010, 477–478
- (2) **Bohl, Werner/Riese, Joachim/Schlüter, Jörg:** Beck'sches IFRS-Handbuch - Kommentierung der IFRS/IAS. 9. Auflage. C.H.Beck Verlag, 2009
- (3) **Buschhüter, Michael/Striegel, Andreas:** Kommentar Internationale Rechnungslegung - IFRS. 1. Auflage. Gabler Verlag, 2011
- (4) **Claßen, Robert/Schulz, Sebastian:** Nationale und internationale Leasingbilanzierung im Wandel? IRZ, 2009, 313–320
- (5) **Dreisbach, Marius/Gros, Marius:** Auswirkungen geplanter Änderungen des IASB auf die Bilanzierung von Immobilienunternehmen und deren Kennzahlen Financial Statement Presentation, Revenue Recognition und Leases. IRZ, 2011, 133–140
- (6) **Ellrott, Helmut et al.:** Beck'scher Bilanzkommentar: Handelsbilanz, Steuerbilanz. 8. Auflage. C.H.Beck Verlag, 2012
- (7) **Federmann, Rudolf:** Bilanzierung nach Handelsrecht, Steuerrecht und IAS/IFRS. 12. Auflage. Erich Schmidt Verlag, 2010
- (8) **Grüne, Michael/Burkard, Wolfgang:** Bilanzierung mietfreier Zeiten beim Vermieter von Investment Properties. IRZ, 2011, 127–132
- (9) **Hottmann, Jürgen/Zimmermann, Reimar:** Steuer-Seminar: Praktische Fälle des Steuerrechts - Bilanzsteuerrecht. Band 4, Erich Fleischer Verlag, 2011
- (10) **Jung, Marc/Ruthardt, Frederik/Hermens, Ann-Sophie:** Scheitert das IASB an einer tragfähigen Reform der Leasingbilanzierung? IRZ, 2011, 199–203
- (11) **Kümpel, Thomas/Becker, Michael:** (Internationale) Leasingbilanzierung im Wandel - Was ändert sich zukünftig bei der Leasingbilanzierung in der internationalen Rechnungslegung? IRZ, 2010, 456–462
- (12) **Knobbe-Keuk, Brigitte:** Bilanz- und Unternehmenssteuerrecht. 9. Auflage. Otto Schmidt Verlag, 1993
- (13) **KPMG:** Auf einen Blick - die geplanten Neuregelungen zur Leasingbilanzierung. 02.12.2010 (URL: http://www.kpmg.de/docs/kpmg_leasing_copyright_hq_241110.pdf)
- (14) **KPMG:** Briefing Sheet 205 - Exposure draft ED/2010/9 Leases. 17.08.2010 (URL: <http://www.kpmg.com/Global/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/IFRS-briefing-sheets/Documents/IFRS-briefing-sheet-205.pdf>)
- (15) **Lüdenbach, Norbert/Hoffmann, Wolf-Dieter:** IFRS Kommentar - Das Standardwerk. 8. Auflage. Haufe Verlag, 2010

-
- (16) **Oertzen, Cornelia von/Esser, Martin:** ED 2010/9: Neue Spielregeln für die Leasingbilanzierung. IRZ, 2010, 479–483
- (17) **Pellens, Bernhard et al.:** Internationale Rechnungslegung. 8. Auflage. Schäffer-Poeschel Verlag, 2011
- (18) **Pferdehirt, Henrik:** Die Leasingbilanzierung nach IFRS - Eine theoretische und empirische Analyse der Reformbestrebungen. 1. Auflage. Deutscher Universitäts-Verlag, 2007
- (19) **Pfnür, Andreas:** Modernes Immobilienmanagement: Immobilieninvestment, Immobiliennutzung, Immobilienentwicklung und -betrieb. 3. Auflage. Springer Verlag, 2010
- (20) **Pollok, Merten/Herrlinger, Andreas:** Neuausrichtung der IFRS-Leasing-Bilanzierung gemäß ED/2010/9. FLF, 6 2010, 246–255 (URL: http://www.ifb-group.com/lw_resource/datapool/download/articles/upload/doc_192/03_%20Pollok-Herrlinger_FLF_6-10_S_246-255.pdf)
- (21) **Schmidt, Peer/Hartmann-Wendels, Thomas/Adolph, Peter:** Zur Reform der Leasingbilanzierung: Leasingverhältnisse gemäß ED Leases - Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer. IRZ, 2010, 537–544
- (22) **Schmidt, Peer/Hartmann-Wendels, Thomas/Adolph, Peter:** Zur Reform der Leasingbilanzierung: Leasingverhältnisse gemäß ED Leases - Die Abbildung von Leasingverhältnissen beim Leasinggeber. IRZ, 2011, 19–28
- (23) **Slotta, Armin/Loitz, Rüdiger:** Lease Accounting - heute und morgen. Studienergebnisse zu den Auswirkungen von Änderungen der Leasingbilanzierung auf die Unternehmenspraxis. PwC, 02/2011 (URL: http://www.pwc.de/de_DE/de/rechnungslegung/assets/PwC_Leasingbilanzierung_Studie.pdf)
- (24) **Stamm, Andreas/Giorgini, Andreas:** Umbruch der Leasingbilanzierung nach IFRS - Darstellung und Würdigung der geplanten Bilanzierung beim Leasingnehmer. BiM, 02 2011, 32–35 (URL: http://www.dhpg.de/cms/dbfs.php?file=dbfs:/Bilanzen%20im%20Mittelstand/BIM_0211_Leasing.pdf)
- (25) **Walz, Wolfgang Rainer:** Die Stellung des Leasingnehmers beim Finanzleasing beweglicher Anlagegüter in sachen-, vollstreckungs- und konkursrechtlicher Hinsicht. WM, 10 1985, 2–20

Bereits erschienene Titel

No. 1 Reinhard Becker, Tobias König und Kristijan Marelja:

Die Bilanzierung und Eigenmittelunterlegung von Kreditrisiken bei Kredit-Arbitrage-Programmen unter Einschaltung von Zweckgesellschaften – Lehren aus der Finanzmarktkrise 2007 ff. für die Rechtsanwendung und Rechtsfortbildung des HGB, der IFRS/IAS und des KWG
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1218>

No. 2 Gregor Merkel:

Funktionsverlagerung nach der Unternehmenssteuerreform 2008 – Unter besonderer Berücksichtigung von Forschung und Entwicklung
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1220>

No. 3 Marc Braun:

Vergleichende Analyse der Unterkapitalisierungsregelungen in Frankreich, USA und Deutschland unter besonderer Berücksichtigung der Zinsschranke
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1346>

No. 4 Jan Niederdorf:

Die Bedeutung des Steuergeheimnisses für die Tax Compliance – Eine vergleichende Betrachtung zwischen Schweden und Deutschland
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1432>

No. 5 Tobias Kreckel, Robert Janke:

Immobilien- und Unternehmensbewertung im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht nach der Erbschaftsteuerreform 2009
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1867>

No. 6 Sebastian Pohl:

Die steuerliche Behandlung von Sanierungsgewinnen
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/1947>

No. 7 Kai Frühbrodt:

Betriebsstättengewinnermittlung
Analyse der deutschen und internationalen gesetzlichen Vorschriften für grenzüberschreitende Bauaktivitäten - Eine Untersuchung für die Praxis
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2111>

No. 8 Bu Hun Choi:

Ertragsteuerrechtliche Behandlung von Umwandlungen im Organkreis
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2112>

No. 9 Peter Hofmann:

Die Anti- Treaty-/ Directive-Shopping-Regelung in §50d Abs. 3 EStG
Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2240>

No. 10 Michael Scharf:

Die Bildung von Bewertungseinheiten nach IFRS/IAS, HGB und Bilanzsteuerrecht

Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2364>

No. 11 Khang Dinh Van:

Verlustabzug gemäß § 8c KStG nach dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz vom 22.12.2009

Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2366>

No. 12 Daniel Wöltjen:

Einzel- und Gesamtbewertung von Wirtschaftsgütern und sonstigen Vorteilen bei der Funktionsverlagerung ins Ausland nach § 1 Abs. 3 Satz 9 ff. AStG

Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/2574>

No. 13 Marco Lerche:

Die Bilanzierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse bei lebenszyklusübergreifenden Wertschöpfungspartnerschaften nach HGB, IFRS und dem Exposure Draft Leases (ED/2010/9)

Online verfügbar unter <http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/3115>